STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 16875
19 juni
2015

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 juni 2015, nr. 0000336120, houdende nieuwe nadere regels betreffende toegelaten instellingen volkshuisvesting ter uitvoering van hoofdstuk IV van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op de artikelen 44a, eerste lid, onderdeel a, en 48, eerste lid, tweede volzin, van de Woningwet en de artikelen 1, eerste lid, begripsomschrijving van getaxeerd, 10, tweede lid, onderdeel a, 13, eerste lid, onderdelen b en c, en tweede lid, 19, derde lid, 23, eerste lid, onderdeel b, en tweede lid, onderdeel b, 26, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, 31, derde en vierde lid, 45, eerste lid, onderdelen a en b, 65, vierde lid, 73, derde lid, 79, tweede lid, onderdeel a, 84, derde lid, 101, 104, derde lid, 105, tweede lid, 107, tweede lid, onderdelen b en c, en 108, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

BESLUIT:

HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:
– *achtergesteld papier:* waardepapieren die later voor uitbetaling in aanmerking komen dan de vorderingen van andere schuldeisers van toegelaten instellingen;
– *kandidaat:* natuurlijke persoon die de toegelaten instelling voornemens is te benoemen of herbenoemen als een van haar bestuurders of commissarissen;
– *kasstroomprognose:* prognose omtrent het vermoedelijke verloop of de vermoedelijke afloop van de financieringsbehoefte en de liquiditeitsplanning voor de korte en lange termijn;
– *waardepapieren:* documenten met een geldwaarde;
– *zienswijze:* zienswijze als bedoeld in artikel 25, tweede lid, dan wel artikel 30, derde lid, van de wet.

§ 2. Het aangaan van verbindingen

Artikel 2

Het percentage, bedoeld in de artikelen 10, tweede lid, onderdeel a, en 79, tweede lid, onderdeel a, van het besluit, is 1,5.

Artikel 3

De ratingbureaus, bedoeld in de artikelen 13, eerste lid, onderdelen b en c, en 107, tweede lid, onderdeel a, van het besluit, zijn Moody’s, Standard and Poor’s en Fitch.

Artikel 4

De andere categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 13, tweede lid, van het besluit, zijn instellingen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdelen b, c en d, van het besluit met ten minste een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus, genoemd in artikel 3.

§ 3. Verdere algemene bepalingen

Artikel 5

1. De stukken, bedoeld in artikel 17 van het besluit, zijn:

a. een aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de werkzaamheden, die is ingediend:
   1°. voor de toepassing van de artikelen 21a, tweede lid, van de wet en II, tiende lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting: voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van laatstgenoemde wet;
   2°. voor de toepassing van artikel 47, vierde lid, van de wet: voor het tijdstip van verstrijken van de werkingsduur van een opdracht als bedoeld in artikel 47, eerste lid, van de wet of
   3°. voor de toepassing van artikel 69, derde lid, van het besluit: voor het tijdstip waarop enig tijdvak als bedoeld in artikel 69, tweede lid, van het besluit eindigt,

   voor zover op het betrokken tijdstip nog niet onherroepelijk is beslist op de aanvraag en voor zover na de verlening van de omgevingsvergunning een aanvang met de werkzaamheden wordt gemaakt binnen een termijn als bedoeld in artikel 2.33, tweede lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. een verleende zodanige omgevingsvergunning, voor zover een aanvang van de werkzaamheden wordt gemaakt binnen een termijn als bedoeld in artikel 2.33, tweede lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of
c. een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat een aanvang met de werkzaamheden wordt gemaakt:
   1°. voor de toepassing van de artikelen 21a, tweede lid, en 47, vierde lid, van de wet, II, tiende lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en 69, derde lid, van het besluit: binnen twee jaar na het betrokken tijdstip, bedoeld in onderdeel a, onder 1°, 2° of 3°, of
   2°. voor de toepassing van artikel 63, eerste lid, van het besluit: binnen twee jaar na de ondertekening van die overeenkomst.

2. Een termijn als bedoeld in het eerste lid, onder a, b of c, kan op verzoek van de toegelaten instelling worden verlengd tot ten hoogste vijf jaar, voor zover de toegelaten instelling door middel van een aanvraag voor een omgevingsvergunning dan wel voor een wijziging van een omgevingsvergunning die vóór het verstrijken van die termijn is ingediend, of een omgevingsvergunning die vóór het verstrijken van die termijn is verleend, aannemelijk maakt dat de verlenging van die termijn noodzakelijk is voor het realiseren van de werkzaamheden.

HOOFDSTUK II. RECHTSVORM EN ORGANISATIE VAN TOEGELATEN INSTELLINGEN

§ 1. Voorschriften omtrent de geschiktheid van personen voor het lidmaatschap van het bestuur en de raad van toezicht, en de betrouwbaarheid van die personen

Artikel 6

1. De toegelaten instelling stelt de minister in staat een zienswijze over een kandidaat uit te brengen voorafgaande aan de benoeming of herbenoeming. Daartoe meldt de toegelaten instelling hem een voorgenomen benoeming of herbenoeming van die kandidaat voorafgaand aan die benoeming of herbenoeming.

2. De toegelaten instelling maakt bij de melding, bedoeld in het eerste lid, gebruik van een door de minister beschikbaar te stellen meldingsformulier.

3. De melding gaat in elk geval vergezeld van:
   a. in geval van een voorgenomen eerste benoeming van een kandidaat:
      1°. zijn curriculum vitae;
      2°. het gebruikte functieprofiel;
      3°. de bij zijn werving gevolgde selectieprocedure;
      4°. een motivering ten aanzien van die benoeming, waarbij in elk geval wordt ingegaan op de competenties en antecedenten van de kandidaat en, in geval van een benoeming in de raad van toezicht of in een bestuur waarvan meerdere natuurlijke personen deel uitmaken, op zijn geschiktheid, met inachtneming van de samenstelling van die raad of dat bestuur en de daarbinnen aanwezige kennis en ervaring en onder gebruikmaking van een door de minister beschikbaar te stellen geschiktheidsmatrix;
      5°. een door de minister beschikbaar te stellen en door de kandidaat ingevuld formulier betrouwbaarheidsonderzoek;
      6°. een door de kandidaat verkregen verklaring omtrent zijn gedrag, als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens, en
      7°. drie referenties.
   b. in geval van een voorgenomen herbenoeming van een kandidaat: de documenten, genoemd in onderdeel a, onder 1°, 2°, 4°, 5° en 6°.

Artikel 7

1. De minister voorziet in de mogelijkheid om de melding langs elektronische weg in te dienen.

2. De minister bevestigt de ontvangst van de melding binnen een week na die ontvangst aan de toegelaten instelling. Indien de melding onvolledig is, stelt hij de toegelaten instelling daarvan bij die bevestiging in kennis.

Artikel 8

1. De minister start het opstellen van zijn zienswijze, indien de melding volledig is overeenkomstig artikel 6, derde lid, in voorkomend geval na ontvangst van de aanvankelijk ontbrekende bescheiden.

2. Indien de toegelaten instelling verzuimt de bij de melding ontbrekende bescheiden te verstrekken, kan de minister besluiten de melding niet in behandeling te nemen. Hij stelt de toegelaten instelling onverwijld daarvan in kennis.

3. De minister doet zijn zienswijze schriftelijk aan de toegelaten instelling toekomen.

§ 2. Goedkeuring door de minister van besluiten van het bestuur omtrent vervreemdingen van onroerende zaken

Artikel 9

1. Voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 22 tot en met 26 van het besluit:
   a. wordt een taxatierapport met betrekking tot onroerende zaken van een toegelaten instelling niet opgesteld dan nadat die toegelaten instelling aan de taxateur heeft medegedeeld welk aantal onroerende zaken zij voornemens is te vervreemden, waarbij woongelegenheden in een complex door haar zodanig worden onderscheiden in bouwkundige typen, dat aannemelijk is dat woongelegenheden per zodanig type dezelfde markt- of leegwaarde hebben en dat elk zodanig type woongelegenheden een verschillende markt- of leegwaarde heeft;
   b. kan in dat taxatierapport worden volstaan met het taxeren van één woongelegenheid per type als bedoeld in onderdeel a;
   c. bevat dat taxatierapport de wijze waarop de taxateur de waarde van de betrokken onroerende zaken heeft bepaald;
   d. kan in dat taxatierapport van de residuele waarde van een woongelegenheid worden uitgegaan, indien de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woongelegenheid, een verplichting voor de verkrijger bevat tot het aan die woongelegenheid treffen van in die overeenkomst opgenomen ingrijpende voorzieningen en
   e. is dat taxatierapport op het tijdstip van ondertekening van een koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van een daarin getaxeerde woongelegenheid, niet ouder dan zes maanden.

2. Het register, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van getaxeerd, van het besluit, is het:
   a. Nederlands Register Vastgoed Taxateurs;
   b. register van het Royal Institute of Chartered Surveyors;
   c. register van de Stichting Certificering VBO Makelaars; of
   d. register van de Stichting VastgoedCert.

Artikel 10

De combinatie van bedingen, bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel b, van het besluit, maakt deel uit van de ontwerpkoopovereenkomst en omvat:
a. het beding dat de verkrijgende natuurlijke persoon, bij doorverkoop binnen 10 jaar na het tijdstip van de eigendomsoverdracht als gevolg van de vervreemding door de toegelaten instelling of binnen een bij die eigendomsoverdracht overeengekomen langere termijn na dat tijdstip, het verschil tussen ten minste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en ten hoogste de betrokken waarde op het tijdstip van die eigendomsoverdracht en de prijs die hij voor de woongelegenheid heeft betaald aan de toegelaten instelling betaalt, en
b. het beding dat de verkrijgende natuurlijke persoon die op het tijdstip van die eigendomsoverdracht een huishoudinkomen heeft dat hoger is dan het op dat tijdstip in artikel 23, tweede lid, onderdeel b, van het besluit genoemde bedrag, bij doorverkoop binnen 10 jaar na het tijdstip, bedoeld in onderdeel a, of binnen een bij de eigendomsoverdracht, bedoeld in onderdeel a, overeengekomen langere termijn na dat tijdstip, het verschil tussen de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde op het tijdstip van die eigendomsoverdracht en de betrokken waarde op het tijdstip van die doorver-

koop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt:
1°. 1,5 maal het verschil is tussen 100 en het percentage van de betrokken waarde dat die natuurlijke persoon heeft betaald, en
2°. 50 is, indien de toepassing van onderdeel 1° tot een hoger percentage dan 50 zou leiden.

Artikel 11

1. Ten behoeve van het vaststellen van het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 23, tweede lid, onderdeel b, van het besluit, legt de beoogde verkrijger van de woongelegenheid aan de toegelaten instelling over:
   a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
   b. gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

2. De toegelaten instelling voegt in haar administratie, onverwijld na de ondertekening van de koopovereenkomst, bij de in verband daarmee afgegeven verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, een door haar ondertekende verklaring dat zij geen redenen heeft om aan de juistheid van de eerstbedoelde verklaring te twijfelen.

3. De gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, zijn, behoudens het vierde en vijfde lid, de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van ieder van de personen die in de woongelegenheid hun hoofdverblijf zullen hebben, over een van de twee kalenderjaren die direct voorafgaan aan het kalenderjaar waarin de woongelegenheid zou moeten worden vervreemd.

4. Voor zover gegevens als bedoeld in het derde lid niet beschikbaar zijn blijkens een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, zijn de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts:
   a. die verklaring en
   b. indien een van degenen die de betrokken woongelegenheid wensen te betrekken dusdanig kort een inkomen in Nederland geniet of dusdanig recent een inkomen in Nederland genoten heeft, dat dat inkomen nog niet bekend is bij de rijksbelastingdienst:
      1°. een door degene die als eigenaar die woongelegenheid wenst te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hem geschatte huishoudinkomen is opgenomen en, indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en
      2°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, bedoeld in de aanhef, over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de woongelegenheid zou moeten worden vervreemd, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan de dagtekening van de verklaring, bedoeld onder 1°.

5. Indien uit de gegevens, bedoeld in het derde lid, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 23, tweede lid, onderdeel b, van het besluit, terwijl naar het oordeel van degene die als eigenaar de betrokken woongelegenheid wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan dat bedrag, kan hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling overleggen, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vierde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.

6. Aan het eerste lid, onderdeel b, wordt toepassing gegeven overeenkomstig bijlage 1 bij deze regeling.

Artikel 12

1. In geval van vervreemding door een toegelaten instelling van een woongelegenheid als bedoeld in artikel 25, tweede lid, onderdeel b, aanhef, van het besluit aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling kan de prijs waartegen deze wordt vervreemd overeenkomstig artikel 26,

eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van het besluit lager zijn dan 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde.

2. Indien de toegelaten instelling voornemens is een woongelegenheid overeenkomstig het eerste lid te vervreemden, gaat het verzoek om de goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, van die vervreemding vergezeld van de huurprijs van die woongelegenheid.

§ 3. De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag

Artikel 13

(gereserveerd)

Artikel 14

De nadere voorschriften, bedoeld in artikel 31, vierde lid, van het besluit, zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze regeling.

Artikel 15

(gereserveerd)

Artikel 16

(gereserveerd)

Artikel 17

(gereserveerd)

HOOFDSTUK III. WERKZAAMHEDEN VAN TOEGELATEN INSTELLINGEN

AFDELING 1. RELATIE MET DE GEMEENTE

§ 1. Uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Artikel 18

(gereserveerd)

Artikel 19

Het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, wordt ingericht overeenkomstig het in bijlage 5 bij deze regeling opgenomen model.

§ 2. Goedkeuring van werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang

Artikel 20

1. Het rendement op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef en onderdeel f, van de wet, is ten minste:
   a. voor zover die werkzaamheden bestaan uit het doen bouwen of verwerven van voor verhuur bestemde gebouwen: een uitkomst van de deling van het bedrag van de geraamde opbrengst uit de verhuur van die gebouwen over de eerste 12 maanden dat zij worden verhuurd door de geraamde kosten van het bouwen of verwerven van die gebouwen die na de toepassing van artikel 69 van het besluit ten laste van de niet-daeb-tak komen, die ten minste 0,055 bedraagt en
   b. voor zover die werkzaamheden bestaan uit het doen bouwen of verwerven van andere gebouwen: een uitkomst van de deling van het bedrag van de geraamde opbrengst uit de vervreemding van die gebouwen door de geraamde kosten van het bouwen of verwerven van die gebouwen die na de toepassing van artikel 69 van het besluit ten laste van de niet-daeb-tak komen, die ten minste 1,05 bedraagt.

2. Er zijn bij het verrichten van werkzaamheden als bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef en

onderdeel f, van de wet voldoende financiële middelen beschikbaar om andere werkzaamheden te verrichten die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, indien:

a. de rentedekkingsgraad van de niet-daeb-tak ten minste 1,4 bedraagt en
b. de schulden van de niet-daeb-tak niet hoger zijn dan 50% van de WOZ-waarde van de in de niet-daeb-tak ondergebrachte onroerende zaken.

§ 3. Het gebied van de volkshuisvesting

Artikel 21

Aan artikel 49, tweede lid, onderdeel a, van het besluit wordt voldaan, indien de huurprijs, herleid tot een bedrag per jaar, tegen welke de toegelaten instelling blijkens het verzoek, bedoeld in artikel 49, tweede lid, aanhef, van het besluit, voornemens is de basisschool of het centrum voor jeugd en gezin te verhuren ten minste 6,25% bedraagt van de blijkens dat verzoek geraamde kosten van het bouwen van die basisschool of dat centrum.

AFDELING 2. DIENSTEN VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG

Artikel 22

1. De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet gaat slechts overeenkomsten van huur en verhuur als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de wet aan, nadat degene die als huurder een woongelegenheid waarop dat lid van toepassing is wenst te betrekken aan haar heeft overgelegd:
   a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
   b. gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

2. De toegelaten instelling voegt in haar administratie, onverwijld na de totstandkoming van een overeenkomst van huur en verhuur als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de wet bij de in verband daarmee afgegeven verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, een door haar ondertekende verklaring dat zij geen redenen heeft om aan de juistheid van de eerstbedoelde verklaring te twijfelen.

3. Het eerste lid, aanhef en onderdeel b, is niet van toepassing:
   a. indien degenen die de woongelegenheid wensen te betrekken uitsluitend vreemdelingen zijn die in Nederland rechtmatig verblijf hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000 en behoren tot de groep verblijfsgerechtigden die in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de taakstelling overeenkomstig artikel 29, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
   b. indien degenen die de woongelegenheid wensen te betrekken uitsluitend, en ten hoogste twee, personen zijn die studiefinanciering op grond van de Wet studiefinanciering 2000 ontvangen, en degene die als huurder de woongelegenheid wenst te betrekken bewijzen daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet heeft overgelegd;
   c. indien degenen die de woongelegenheid wensen te betrekken van buiten Nederland afkomstige personen zijn, die zich hebben ingeschreven bij een instelling voor hoger onderwijs in de zin van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, en bewijzen daarvan of verklaringen ter zake aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet zijn overgelegd, en
   d. in geval van huisvesting op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 57, onderdeel a, van het besluit: indien degene die als huurder de woongelegenheid wenst te betrekken dat indicatiebesluit aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet heeft overgelegd.

4. De gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, zijn, behoudens het vijfde en zesde lid:
   a. in geval van vreemdelingen als bedoeld in het derde lid, onderdeel a: een inkomstenverklaring, welke niet langer dan zes maanden voordat de overeenkomst van huur en verhuur zou moeten ingaan is afgegeven door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers, of
   b. in geval van andere personen dan zodanige vreemdelingen: de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van ieder van die personen, over een van de twee

kalenderjaren die direct voorafgaan aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst van huur van verhuur zou moeten ingaan.

5. Voor zover gegevens als bedoeld in het vierde lid, onderdeel b, niet beschikbaar zijn blijkens een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, zijn de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts:
   a. die verklaring en
   b. indien een van degenen die de betrokken woongelegenheid wensen te betrekken dusdanig kort een inkomen in Nederland geniet of dusdanig recent een inkomen in Nederland genoten heeft, dat dat inkomen nog niet bekend is bij de rijksbelastingdienst:
      1°. een door degene die als huurder die woongelegenheid wenst te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hem geschatte huishoudinkomen is opgenomen en. indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en
      2°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, bedoeld in de aanhef, over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst van huur en verhuur zou moeten ingaan, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan de dagtekening van de verklaring, bedoeld onder 1°.

6. Indien uit de gegevens, bedoeld in het vierde lid, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan de inkomensgrens, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenheid wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan die grens, kan hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet overleggen, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vijfde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.

7. In afwijking van het eerste lid kan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet die woongelegenheden huurt van de toegelaten instelling overeenkomsten van huur en verhuur als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de wet aangaan zonder dat daaraan voorafgaand een verklaring en gegevens als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, zijn overgelegd, indien degene die als huurder een woongelegenheid waarop artikel 48, eerste lid, van de wet van toepassing is, wenst te betrekken een onderdaan is van een lidstaat en voor het verrichten van arbeid in Nederland verblijft. Aan de eerste volzin kan slechts toepassing worden gegeven door een rechtspersoon of vennootschap die beschikt over een keurmerk van de Stichting keurmerk internationale arbeidsbemiddeling of van de Stichting normering flexwonen en bij het aangaan van de betrokken overeenkomst van huur en verhuur een bewijs van de toekenning van dat keurmerk aan de toegelaten instelling overlegt.

8. De rechtspersoon of vennootschap, bedoeld in het zevende lid, legt op de laatste dag van elk kalenderkwartaal ten aanzien van de huurders, bedoeld in dat lid, met wie in dat kwartaal een overeenkomst van huur en verhuur is aangegaan aan de toegelaten instelling over:
   a. het adres van de woongelegenheid die de huurder, bedoeld in het dat lid, heeft betrokken;
   b. de naam van de huurder en de datum waarop de huurder de woongelegenheid heeft betrokken;
   c. een verklaring over de samenstelling van het huishouden van de huurder met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
   d. gegevens waaruit het huishoudinkomen van de huurder blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

9. Aan het eerste lid, onderdeel b, en het achtste lid, onderdeel d, wordt toepassing gegeven overeenkomstig bijlage 1 bij deze regeling. Artikel 55, negende lid, tweede en derde volzin, van het besluit is van overeenkomstige toepassing.

AFDELING 3. ADMINISTRATIEVE SCHEIDING EN VERMOGENSSCHEIDING

§ 1. Voorschriften in geval van het niet verplicht zijn van de vermogensscheiding (gereserveerd)

Artikel 23

(gereserveerd)

§ 2. Nadere voorschriften omtrent het voorstel voor administratieve scheiding

Artikel 24

Voor toepassing van het bepaalde in artikel 65, eerste tot en met derde lid, van het besluit, wordt als wijk of buurt elk deel van de gemeente beschouwd, waarvan de postcode dezelfde cijfers bevat.

§ 3. Inrichting van en geldstromen tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak (gereserveerd)

Artikel 25

(gereserveerd)

Artikel 26

(gereserveerd)

Artikel 27

(gereserveerd)

Artikel 28

(gereserveerd)

§ 4. Goedkeuring van de administratieve scheiding

Artikel 29

Tot de inlichtingen, bedoeld in artikel 73, tweede lid, van het besluit, behoren in elk geval zo volledig mogelijke inlichtingen over hetgeen de toegelaten instelling voornemens is op te nemen in de toelichting, bedoeld in artikel 75, tweede lid, van het besluit.

Artikel 30

(gereserveerd)

Artikel 31

(gereserveerd)

Artikel 32

(gereserveerd)

§ 5. Overdracht van daeb-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling (gereserveerd)

Artikel 33

(gereserveerd)

AFDELING 4. JURIDISCHE SCHEIDING

§ 1. Inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap (gereserveerd)

Artikel 34

(gereserveerd)

Artikel 35

(gereserveerd)

§ 2. Goedkeuring van de juridische scheiding

Artikel 36

Tot de inlichtingen, bedoeld in artikel 84, tweede lid, van het besluit, behoren in elk geval zo volledig mogelijke inlichtingen over hetgeen de toegelaten instelling voornemens is op te nemen in de toelichting, bedoeld in artikel 86, tweede lid, van het besluit.

Artikel 37

(gereserveerd)

Artikel 38

(gereserveerd)

Artikel 39

(gereserveerd)

AFDELING 5. VERDERE BEPALINGEN

§ 1. Huursom

Artikel 40

Het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de wet, is het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

§ 2. Financieel beheer

Artikel 41

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, omvat ten aanzien van beleggingen ten minste:
   a. het beleid en de uitvoering ten aanzien van het beleggen;
   b. de mogelijke soorten en mogelijke omvang van de beleggingen;
   c. de mogelijke looptijden van de beleggingen;
   d. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen uitsluitend hun niet voor het voldoen aan hun lopende financiële verplichtingen benodigde middelen beleggen;
   e. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen, al dan niet in waardepapieren, slechts middelen uitzetten bij financiële ondernemingen die:
      1°. gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch en
      2°. voor zichzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze ten minste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door ten minste twee van de in onderdeel 1° genoemde ratingbureaus, of, uitsluitend indien de middelen worden uitgezet voor een periode van minder dan drie maanden, voor zichzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze ten minste over een A-rating beschikken, afgegeven door ten minste twee van die ratingbureaus;
   f. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen slechts middelen uitzetten in waardepapieren die een garantie bevatten dat op de einddatum de inleg of de hoofdsom beschikbaar komt;

g. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen uitsluitend beleggen in waardepapieren van financiële ondernemingen, luidend in euro's;
h. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen niet beleggen in aandelen en achtergesteld papier;
i. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen hun middelen voor ten hoogste vijf jaar uitzetten;
j. de bepaling dat de looptijd van een belegging in verhouding dient te staan tot de periode waarin de belegde middelen niet benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zoals blijkend uit de kasstroomprognose;
k. de bepaling dat de bij de aanvang van de belegging vastgestelde looptijd zo veel mogelijk wordt aangehouden en
l. de bepaling dat toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen geen beleggingsovereenkomsten mogen aangaan waarin clausules worden gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen of dochtermaatschappijen kunnen belemmeren.

2. Het reglement bepaalt voorts dat een toegelaten instelling of dochtermaatschappij die op het tijdstip waarop deze regeling in werking is getreden een beleggingsportefeuille heeft die niet aan deze regeling voldoet, een plan van aanpak opstelt dat is gericht op het zo spoedig mogelijk beëindigen van die beleggingen.

3. De minister kan nadere eisen stellen aan het plan van aanpak, bedoeld in het tweede lid, en de te hanteren termijn voor het in dat lid bedoelde beëindigen van beleggingen.

Artikel 42

(gereserveerd)

Artikel 43

De modellen, bedoeld in artikel 107, tweede lid, onderdelen b en c, van het besluit, zijn de modellen, opgenomen in de bijlagen 6 en 7 bij deze regeling.

HOOFDSTUK IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

§ 1. Overgangsbepalingen

Artikel 44

1. De Regeling vervreemdingen woongelegenheden wordt ingetrokken.

2. De Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt ingetrokken.

Artikel 45

1. De Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting worden ingetrokken.

2. Een toegelaten instelling die op het tijdstip van inwerkingtreding van de in het eerste lid genoemde beleidsregels een derivatenportefeuille had die financiële derivaten bevat met clausules die de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instelling kunnen belemmeren, heeft een plan van aanpak om haar derivatenportefeuille voor wat betreft die financiële derivaten binnen een redelijkerwijs haalbare termijn af te bouwen. De minister kan nadere eisen stellen aan het plan van aanpak, bedoeld in de eerste volzin, en de te hanteren termijn voor de in die volzin bedoelde afbouw.

3. De in het eerste lid genoemde beleidsregels blijven op een toegelaten instelling van toepassing tot het tijdstip waarop de minister een reglement als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet heeft goedgekeurd.

Artikel 46

1. De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting worden ingetrokken.

2. Een toegelaten instelling die op het tijdstip van inwerkingtreding van de in het eerste lid genoemde beleidsregels belegde in strijd met die beleidsregels stelt een plan van aanpak op om dat beleggen binnen een redelijkerwijs haalbare termijn te beëindigen. De minister kan nadere eisen stellen aan het plan van aanpak, bedoeld in de eerste volzin, en de te hanteren termijn voor de in die volzin bedoelde beëindiging.

3. De in het eerste lid genoemde beleidsregels blijven op een toegelaten instelling van toepassing tot het tijdstip waarop de minister een reglement als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet heeft goedgekeurd.

§ 2. Slotbepalingen

Artikel 47

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.

Artikel 48

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

‘s-Gravenhage, 17 juni 2015

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

BIJLAGE 1 BIJ DE ARTIKELEN 11, ZESDE LID, EN 22, NEGENDE LID, VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Toelichting:

Aan de hand van de volgende twee stroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 22, eerste lid, onder b van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (woningtoewijzing in het kader van de DAEB).

Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.

Schema B. moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken.

De inkomenstoets voor de DAEB-toewijzingen dient per 1 juli 2015 te worden toegepast. Per uiterlijk 1 januari 2016 zal ook de inkomenstoetsing voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag moeten gaan plaatsvinden. Vanaf die laatste datum kunnen de beide inkomenstoetsen in één administratieve handeling worden uitgevoerd.

De uitkomst van de inkomenstoetsing voor de DAEB bepaalt tot welk toewijzingssegment de toewijzing wordt gerekend: de 80% voor de doelgroep, de 10% voor de middeninkomens of de 10% vrije toewijzingsruimte.

De eisen die gesteld worden aan de over te leggen documentatie zijn neergelegd in het hiervoor genoemde artikel en de toelichting daarop. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een IBRI (Inkomenverklaring o.b.v. de Basisregistratie Inkomens) of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in de ministeriële regeling zich voordoen (zie ook hierna).

Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2014 respectievelijk 2013 geïndexeerd met index I1 (=1,0067) resp. index I2 (=1,0199). Deze indices betreffen de factor waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2014, respectievelijk 2013.

De hoogten van I1 en I2 worden jaarlijks bij ministeriële regeling gepubliceerd.

• *Toetsing huishoudinkomen op basis van IBRI verklaring/aanslag IB*

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en evt. medebewoners m.u.v. kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst. * (zie uitzonderingen) Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of IBRI-inkomenverklaring. ** (zie uitzonderingen)
↓
Huishoudinkomen = Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2014 x 1,0067, of Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2013 x 1,0199
↓
Bepaal of het huishoudinkomen: – lager of gelijk is dan/aan de inkomensgrens van € 34.911 (in 2015); – hoger is dan de inkomensgrens van € 34.911 (in 2015), maar lager of gelijk is aan de tijdelijk hogere inkomensgrens van € 38.950 (in 2015); – hoger is dan de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 38.950 (in 2015).

Uitzonderingen:

* Geen inkomenstoets is vereist voor:

i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);

ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);

iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);

iv. woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel a, van het

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 34.911 recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

** Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:
  i. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
  ii. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen.

• *Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken*

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken
↓
Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten: • In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag) • De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op: – inkomen uit arbeid – inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op de IBRI verklaring of naar de aanslag IB. – vakantiegeld (ja/nee, hoogte) – evt. 13^{e} maand – evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten
↓
Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden: 1. Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2014: Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als ‘fiscaal loon’, ‘loonheffing loon’, ‘LH-loon’, ‘heffingsloon’ of ‘loon voor loonbelasting/premies’) x 1,0067 2. Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende): Stap 1: – Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of – Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald) – NB Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen. Stap 2: Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08 3. Bij inkomen uit onderneming of freelance: het belastbaar jaarinkomen bestaat uit de omzet minus bedrijfskosten (=winst). Voor het jaar 2014 kan dit vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij de winst vermenigvuldigd dient te worden met 1,0067. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.
↓
Zie voor inkomensgrenzen waaraan het huishoudinkomen moet worden getoetst: de bedragen bij laatste stap van toetsingsschema A.

BIJLAGE 2 BIJ ARTIKEL 14 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Vooraf

Dit waarderingshandboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen. Hiermee is nadere uitwerking gegeven aan de wettelijke verplichting op basis van de herziene Woningwet om het vastgoed in exploitatie op marktwaarde verhuurd te waarderen.

Invoering van de marktwaarde verhuurd voor de jaarrekening is voor veel toegelaten instellingen ingrijpend en vergt een grote omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd. Een aantal toegelaten instellingen heeft deze stap al eerder gezet. Voor een groot deel van de toegelaten instellingen vormt de waardering op marktwaarde verhuurd onbekend terrein. Dit waarderingshandboek beoogt deze toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde verhuurd te komen. Daarnaast levert dit handboek ook een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

Dit waarderingshandboek is in opdracht van de minister voor Wonen en Rijksdienst opgesteld door Ortec Finance en vormt een vervolg een eerdere aanzet daartoe in opdracht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze versie sluit aan bij de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Verder is een belangrijk verschil dat aan deze versie meer marktinformatie ten grondslag ligt, die gebruikt is om te borgen dat de modelmatige waardering van dit handboek aansluit bij de markt. Onder meer is gebruik gemaakt van de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die in 2014 op marktwaarde hebben gewaardeerd, om de uitkomsten van de waarderingen op basis van dit handboek te valideren aan de hand van de waarderingen van de betreffende toegelaten instellingen.

Bij de totstandkoming van dit handboek zijn voorts met veel relevante partijen gesprekken gevoerd. Opmerkingen en aanvullingen op de eerdere aanzet en op de conceptversies van dit handboek zijn daarbij besproken. Verder is er een breed opgezette klankbordbijeenkomst en een afzonderlijke bijeenkomst met de in de sector actieve controlerende accountants geweest. Bij de gesprekken en de bijeenkomsten is gebleken dat er een breed draagvlak is voor de gekozen aanpak in dit handboek. De verbetersuggesties die daarbij ook zijn aangedragen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboek.

Het vastgoed dat door toegelaten instellingen ten behoeve van de jaarrekening dient te worden gewaardeerd, is heel divers: woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Niet voor alle categorieën vastgoed is de beschikbare marktinformatie momenteel in voldoende mate voorhanden. Dit is met name voor intramuraal zorgvastgoed het geval. Door meer marktinformatie te verzamelen en beschikbaar te krijgen voor de onderbouwing van de waardering, kan de kwaliteit van de waarderingen worden verbeterd.

De waardering op basis van dit handboek heeft 31 december 2014 als peildatum.

Inleiding

Juridisch kader

In de nieuwe Woningwet, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan marktwaarde in verhuurde staat. Hiermee is de mogelijkheid die bestond op basis van BW2 en de Richtlijnen voor de jaarrekening, om het vastgoed ook op historische kosten of bedrijfswaarde te waarderen, beëindigd.

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 29 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode).

Verder dient bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar;
– Woongelegenheden
– Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

– Parkeervoorzieningen
– Intramuraal zorgvastgoed

Bij de waardering van het vastgoed dient voorts een doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

De verplichting om het vastgoed in exploitatie op marktwaarde te waarderen gaat in met de jaarrekening over 2016. Daaraan voorafgaand zal de Autoriteit woningcorporaties over verslagjaar 2015 separaat de marktwaarde van het vastgoed opvragen bij de toegelaten instellingen.

Algemene uitgangspunten

Dit Waarderingshandboek geeft nadere uitwerking aan de Woningwet en het BTIV2015 met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen. Het handboek zorgt voor vergelijkbaarheid en biedt ondersteuning aan de grote groep toegelaten instellingen die nog geen ervaring met marktwaarde heeft. Het levert daarmee een bijdrage aan de beperking van de administratieve lasten. Gebruik van het handboek wordt bij ministeriële regeling voorgeschreven. Het fungeert daarmee als bindend kader voor alle toegelaten instellingen voor de wijze waarop de marktwaarde in het kader van de jaarrekening en de balansopstellingen voor de DAEB- en de niet-DAEB tak dienen te worden opgesteld. Bij de uitwerking van het handboek zijn verschillende uitgangspunten in acht genomen:
– De marktwaarde is van de ‘markt’. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.
– Er is een balans gezocht tussen enerzijds uniformering van de waardering en anderzijds ruimte voor maatwerk. Uniformering waar mogelijk om de transparantie en de onderlinge vergelijkbaarheid te bevorderen. Maatwerk waar nodig om desgewenst rekening te kunnen houden met specifieke omstandigheden. Daarnaast biedt maatwerk de mogelijkheid om tot een grotere nauwkeurigheid van de waardering te komen, binnen de algemene kaders ten behoeve van de uniformering. Dit gaat met hogere lasten voor de toegelaten instelling gepaard, maar daar staat de mogelijkheid tot een betere vastgoedsturing tegenover.
– Bij de toepassing van de basisversie van het Waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille tot een bruikbare waarde leidt. Voor afzonderlijke complexen is een waardering zonder maatwerk niet altijd voldoende om daarop beleid te baseren en beslissingen te nemen.
– Toegelaten instellingen die de waardering ook willen gebruiken voor professionele vastgoedsturing, hebben daartoe de ruimte via maatwerk zoals weergegeven in de full versie. Deze ruimte dient voldoende groot te zijn om zo de gewenste nauwkeurigheid te bereiken, die noodzakelijk is voor de vastgoedsturing. Op deze wijze sluit de waardering ten behoeve van de jaarrekening aan bij de waardering ten behoeve van de vastgoedsturing. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja in welke mate, de mogelijkheden van maatwerk worden toegepast.
– Als een toegelaten instellingen maatwerk toepast, is dat alleen mogelijk met tussenkomst van een externe taxateur. Op de in het handboek benoemde onderdelen, heeft de externe taxateur de ruimte om op basis van het principe ‘pas toe of leg uit’tot aanpassingen over te gaan en daarmee tot een betere waardering te komen. De taxateur handelt daarbij in overeenstemming met de gangbare beroeps- en gedragsregels. Het taxatiedossier waarin de aanpassingen zijn onderbouwd en vastgelegd, is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Tot slot

Dit Waarderingshandboek heeft als peildatum 31 december 2014.

Nadere kaderstelling

Doel van de waardering

Het waarderingsprotocol van dit Waarderingshandboek heeft tot doel een marktwaarde waardering van het vastgoed op te leveren ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen. Op portefeuilleniveau dient de waardering een goed beeld van de marktwaarde van het vastgoed op te leveren. Dit impliceert dat de waardering op complexniveau gemiddeld genomen wel een goed beeld geeft, maar dat er mogelijk complexen zijn met een te hoge en complexen met een te lage waardering.

Toegelaten instellingen gebruiken de waardering van het vastgoed niet alleen voor de jaarrekening, maar ook voor de vastgoedsturing. Deze toegelaten instellingen willen voor elk afzonderlijk complex

de aannemelijke waarde vastgesteld hebben. Dit waarderingsprotocol biedt daartoe ook de mogelijkheid. In dat geval kan met ondersteuning van een externe taxateur een waardering worden vastgesteld die zowel voor de jaarrekening als voor de vastgoedsturing kan worden gebruikt.

Er worden in dit Waarderingshandboek derhalve twee versies voor de waardering beschreven:
– De basisversie
– De full versie

De basisversie vormt het uitgangspunt. Deze versie wordt gedetailleerd uitgewerkt in dit handboek. Alle toegelaten instellingen hebben de vrijheid om de full versie toe te passen. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja, op welke onderdelen van de waardering de full versie wordt toegepast.

Typen vastgoed

In dit handboek worden verschillen typen vastgoed onderscheiden, te weten:
1. Woongelegenheden: eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW), studenteneenheden en zorgeenheden (extramuraal).
2. Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
3. Parkeervoorzieningen: parkeerplaatsen en garageboxen.
4. Intramuraal zorgvastgoed.

Voor de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van verschillende waarderingsmodellen.

Marktwaarde en markthuur

Ten aanzien van de verschillende waardebegrippen sluit dit handboek aan bij internationale richtlijnen, zoals die zijn vastgelegd door middel van de International Valuation Standards (IVS). De definitie van marktwaarde is:

‘Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.’[1]

Ook wordt ten aanzien van de definitie van de markthuur aangesloten bij de IVS. De definitie voor markthuur luidt:

‘Het geschatte bedrag waarvoor het object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.’[2]

Waarderingsmethodiek

Er zijn verschillende mogelijkheden om de waardering van het vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningsector[3], volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Ook ten aanzien van deze methode volgt het handboek de internationale definities.[4] Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd over een periode van 15 jaar.

Waarderingscomplex

Bij de waardering op marktwaarde is een specifieke complexindeling van toepassing. Een waarderingcomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type, bouwjaar, locatie en wel/niet gereguleerd. Daarnaast is een waarderingscomplex als eenheid aan een derde in verhuurde staat te verkopen.

1 RICS – taxatiestandaarden – januari 2014, p. 59.
2 RICS – taxatiestandaarden – januari 2014, p. 60.
3 Zie onder meer RJ213. van de Raad voor de Jaarverslaglegging.
4 IVSC; Discounted Cash Flow. Techical Information Paper 1, 2012.

De waardering van een waarderingscomplex is opgebouwd uit de waardering van de afzonderlijke verhuureenheden van het complex. De waarde van een waarderingscomplex is daarmee de som van de waarden van de verhuureenheden in het waarderingscomplex.

Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt daar waar van toepassing is, plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario.

Het doorexploiteerscenario gaat ervan uit dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van enerzijds de markthuur of anderzijds de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt er vanuit gegaan dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden dus niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de definitieve waarde in het uitpondscenario te komen.

Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

Macro-economische parameters

Om de te verwachte kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters. Het gaat hierbij om de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging en de leegwaardestijging. De parameters worden hierna weergegeven.

Prijsinflatie

De prijsinflatie wordt als basis gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:
– De contracthuur, exclusief de boveninflatoire opslag.
– De maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel.
– De markthuur.
– De belastingen en verzekeringen.

Voor 2014 en 2015 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

Tabel 1 prijsinflatie

	2014	2015	2016	2017 e.v.
Prijsinflatie	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%

Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten.

Voor 2015 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was, wat ook aansluit bij voorspellingen van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei. De loonstijging vanaf 2016 is dan gelijk aan de prijsinflatie plus 0,5%.

Tabel 2 loonstijging

	2014	2015	2016	2017 e.v.
Loonstijging	–	1,25%	2,50%	2,50%

Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten en de verouderingskosten.

Voor de veronderstelde bouwkostenstijging wordt aangesloten bij de loonstijging. Zoals beschreven, wordt deze stijging voor 2015 ontleend aan de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode geldt dat een bouwkostenstijging van 2,5% wordt gehanteerd.

Tabel 3 bouwkostenstijging

	2014	2015	2016	2017 e.v.
Bouwkostenstijging	–	1,25%	2,50%	2,50%

Leegwaardestijging

De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. Over 2013 en 2014 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen. Vanaf 2015 is verondersteld dat de leegwaardestijging in 3 jaar geleidelijk uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie.

Tabel 4 leegwaardestijging naar provincie en de vier grote steden (Bron: Kadaster)

	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.
Groningen	–4,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Friesland	–3,6%	–0,1%	0,6%	1,3%	2,0%
Drenthe	–2,7%	0,1%	0,7%	1,4%	2,0%
Overijssel	–2,8%	0,6%	1,1%	1,5%	2,0%
Flevoland	–2,2%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%
Gelderland	–4,0%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%
Utrecht	–2,4%	3,8%	3,2%	2,6%	2,0%
Noord-Holland	–2,6%	4,5%	3,7%	2,8%	2,0%
Zuid-Holland	–2,2%	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%
Zeeland	–1,7%	–0,4%	0,4%	1,2%	2,0%
Noord-Brabant	–3,4%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Limburg	–2,8%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Amsterdam	0,0%	9,1%	6,7%	4,4%	2,0%
’s-Gravenhage	–0,4%	3,1%	2,8%	2,4%	2,0%
Rotterdam	–1,7%	2,7%	2,5%	2,2%	2,0%
Utrecht	–1,2%	5,5%	4,3%	3,2%	2,0%
Nederland	–2,9%	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%

Woongelegenheden

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van woongelegenheden uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van modelparameters. De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde. Over deze waarden geeft dit handboek uitsluitsel, respectievelijk handreiking.

Objectgegevens

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor woongelegenheden van de toegelaten instelling. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gegevens die betrekking hebben op het waarderingscomplex en op de afzonderlijke verhuureenheden.

Tabel 5 objectgegevens voor woongelegenheden

Objectgegevens	Omschrijving
1. Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
Mutatiekans	Gemiddelde mutatiekans van het complex over de periode 2010–2014.
Aangebroken complex	Van het complex zijn al afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
Gesplitst complex	Wel of niet gesplitst complex voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden.
Mate van verkoop belemmering	Het percentage maximaal verkoopbare verhuureenheden.
2. Verhuureenheid	
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid naar EGW, MGW, studenteneenheid, zorgeenheid (extramuraal).
Zelfstandige verhuureenheid	Wel of niet een zelfstandige verhuureenheid.
Gereguleerde verhuureenheid	Wel of niet een gereguleerde huurovereenkomst bij de verhuureenheid.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte	Gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid.
WWS-punten	Aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel van de verhuureenheid.
Leegstand	Wel of geen leegstand bij de verhuureenheid.
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale huur (maandhuur per contract) van de verhuureenheid per peildatum 31-12-2014.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2014, met peildatum 01-01-2013.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose van de van de toegelaten instelling.
Bedrag achterstallig onderhoud	Indien van toepassing, het bedrag waarmee het achterstallig onderhoud verholpen kan worden.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een bedrag per jaar.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, per verhuureenheid de einddatum van het erfpachtcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van de verhuureenheid als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

Leegwaarde

De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een woongelegenheid zich voordoet. De leegwaarde is de verkoopprijs op basis van kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde van de verhuureenheden wordt in de basisversie gelijk gesteld aan de WOZ-waarde. Aangenomen is dat de peildatum van de beschikbare WOZ-waarde 1 januari 2013 is. Deze WOZ-waarde dient met de leegwaardestijging van 2013 en die van 2014 te worden geïndexeerd om een leegwaarde te krijgen op peildatum 31 december 2014.

Bij de bepaling van de WOZ-waarde worden enkele waarderingsficties toegepast, waaronder de veronderstelling dat sprake is van eigen grond. De kasstromen die samenhangen met de toekomstige erfpachtverplichtingen worden zowel bij het doorexploiteerscenario als het uitpondscenario apart inzichtelijk gemaakt. Om die reden hangt de leegwaarde rechtstreeks samen met de WOZ-waarde en heeft de leegwaarde ook de fictie alsof de woning op eigen grond staat.

Markthuur van woningen

De markthuur is de (kale) huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald. In het doorexploiteerscenario wordt de markthuur gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een woning is gemuteerd.

Op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de gerealiseerde markthuren van woningen per maand in 2013 en 2014, is de markthuur in procenten van de leegwaarde geschat op peildatum 31 december 2014. De hoogte van de markthuur is daarbij afhankelijk van de volgende woningkenmerken:

- Leegwaarde ingedeeld in 16 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in 6 bouwjaarklassen
- Woningtype ingedeeld in 2 typen
- Oppervlakte (GBO) ingedeeld in 6 klassen
- COROP-gebied met 40 gebieden

Bij de schatting is gebruik gemaakt van een referentiewoning. De keuze voor de referentiewoning heeft geen invloed op de hoogte van de markthuur van de andere woningen. Onderstaande tabel geeft de kenmerken van de referentiewoning weer.

Tabel 6 referentiewoning

Kenmerk	Klasse
Leegwaarde	> 175.000 ≤ 200.000
Bouwjaar	≥ 1990
Woningtype	MGW
Oppervlakte	≥ 100 ≤ 149
COROP gebied	Agglomeratie 's-Gravenhage

De markthuur voor deze referentiewoning bedraagt 6,18% van de leegwaarde. Onderstaande tabellen geven de afzonderlijke effecten op het markthuurpercentage weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door de afzonderlijke effecten op te tellen bij de markthuur van de referentiewoning, resulteert de markthuur in procenten van de leegwaarde voor de andere woningen. Er wordt verder een bovengrens van 10% en een ondergrens van 3,25% gehanteerd.

Tabel 7 effect leegwaardeklasse

Leegwaardeklasse	Effect	Leegwaardeklasse	Effect
< 50.000	0,00%	> 225.000 ≤ 250.000	–0,48%
> 50.000 ≤ 75.000	3,23%	> 250.000 ≤ 275.000	–0,67%
> 75.000 ≤ 100.000	2,35%	> 275.000 ≤ 300.000	–0,68%
> 100.000 ≤ 125.000	1,55%	> 300.000 ≤ 350.000	–0,94%
> 125.000 ≤ 150.000	0,94%	> 350.000 ≤ 400.000	–1,07%
> 150.000 ≤ 175.000	0,44%	> 400.000 ≤ 450.000	–1,10%
> 175.000 ≤ 200.000	0,00%	> 450.000 ≤ 500.000	–1,22%
> 200.000 ≤ 225.000	–0,30%	> 500.000	–1,70%

Tabel 8 effect bouwperiode

Bouwperiode	Effect	Bouwperiode	Effect
< 1900	0,68%	≥ 1940 < 1970	0,21%
≥ 1900 < 1920	0,66%	≥ 1970 < 1990	–0,05%
≥ 1920 < 1940	0,38%	≥ 1990	0,00%

Tabel 9 effect woningtype

Woningtype	Effect	Woningtype	Effect
EGW	–0,35%	MGW	0,00%

Tabel 10 effect oppervlakteklasse

Oppervlakteklasse	Effect	Oppervlakteklasse	Effect
< 40	–0,65%	≥ 100 < 150	0,00%
≥ 40 < 70	–0,42%	≥ 150 < 200	0,72%
≥ 70 < 100	–0,26%	≥ 200	1,50%

Tabel 11 effect COROP-gebied

COROP-gebied[1]	Effect	COROP-gebied	Effect
Oost-Groningen	–0,03%	Agglomeratie Haarlem	–0,21%
Delfzijl en omgeving	–0,29%	Zaanstreek	–0,31%
Overig Groningen	–0,29%	Groot-Amsterdam	0,20%
Noord-Friesland	–0,26%	Het Gooi en Vechtstreek	–0,13%
Zuidwest-Friesland	–0,55%	Aggl. Leiden en Bollenstreek	–0,29%

COROP-gebied[1]	Effect	COROP-gebied	Effect
Zuidoost-Friesland	–0,55%	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,00%
Noord-Drenthe	–0,56%	Delft en Westland	–0,37%
Zuidoost-Drenthe	–0,13%	Oost-Zuid-Holland	–0,65%
Zuidwest-Drenthe	–0,70%	Groot-Rijnmond	0,09%
Noord-Overijssel	–0,76%	Zuidoost-Zuid-Holland	–0,52%
Zuidwest-Overijssel	–0,49%	Zeeuws-Vlaanderen	–0,49%
Twente	–0,49%	Overig Zeeland	–0,49%
Veluwe	–0,75%	West-Noord-Brabant	–0,32%
Achterhoek	–0,82%	Midden-Noord-Brabant	–0,62%
Arnhem/Nijmegen	–0,47%	Noordoost-Noord-Brabant	–0,64%
Zuidwest-Gelderland	–0,76%	Zuidoost-Noord-Brabant	–0,27%
Utrecht	–0,45%	Noord-Limburg	–0,24%
Kop van Noord-Holland	–0,58%	Midden-Limburg	–0,84%
Alkmaar en omgeving	–0,51%	Zuid-Limburg	–0,15%
IJmond	–0,59%	Flevoland	0,02%

1 COROP-gebieden zoals door het CBS gedefinieerd.

Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgeenheden

Voor studenteenheden en extramurale zorgeenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Aansluitend bij de praktijk, is de markthuur voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden gelijk gesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudings-onderhoud, mutatieonderhoud en achterstallig onderhoud. Daarnaast bestaan de exploitatiekosten uit beheerkosten, belastingen en verzekeringen. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingonderhoud

Het instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingonderhoud is afhankelijk van twee kenmerken van de verhuureenheid:
– Bouwjaar ingedeeld in 5 klassen.
– Type verhuureenheid ingedeeld in 4 typen.

De bedragen voor het instandhoudingonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 12 kosten voor instandhoudingonderhoud naar type en bouwperiode

	Instandhoudingonderhoud naar type en bouwjaar				
Type	Bouwjaar				
	< 1960	1960–1974	1975–1989	1990–2004	≥ 2005
EGW	970	1.000	900	905	915
MGW	955	985	900	890	900
Studenten-eenheid	400	400	400	400	400
Zorgeenheid (extramuraal)	860	890	730	795	805

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het verhuizen van de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor het mutatieonder-

houd zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in de onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 13 mutatieonderhoud

Type	Mutatieonderhoud
EGW	850
MGW	600
Studenteneenheid	550
Zorgeenheid (extramuraal)	550

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken kunnen worden betrokken bij de waardering van de woongelegenheden. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover dit niet, of niet volledig, is meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde, c.q. leegwaarde. Het gaat hierbij onder meer om funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd.

De correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instellingen de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 14 beheerkosten naar type

Type	Beheerkosten
EGW	415
MGW	420
Studenteneenheid	345
Zorgeenheid (extramuraal)	425

Belastingen en verzekeringen

Onder belastingen vallen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen en verzekeringen per verhuureenheid genomen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2013, inclusief 21% BTW.

Tabel 15 belastingen en verzekeringen

	Belastingen en verzekeringen
Belastingen en verzekeringen	0,27% van de WOZ-waarde

Verhuurderheffing

Op grond van de huidige wet dient de verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode te worden opgenomen. De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. Het betreft de voor het betreffende kalenderjaar van toepassing zijnde WOZ-waarde, met een peildatum van een jaar eerder. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.

De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woningen met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Indien de huur gedurende de DCF-periode door mutatie of jaarlijkse huurverhoging aan de zittende bewoner boven de liberalisatiegrens uitkomt, dan wordt geen heffing meer opgenomen. De geldende tarieven zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 16 verhuurderheffing

	2015	2016	2017 e.v.
Tarief WOZ	0,449%	0,491%	0,536%

Huurstijging

Bij de huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden deze drie huurniveaus geïndexeerd met de prijsinflatie van het voorafgaande jaar. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging.

Boveninflatoire huurverhoging

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contracthuur van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. Er wordt om die reden voor een korte periode met een beperkte boveninflatoire opslag van 1,0% gerekend. Hierbij is verondersteld dat door de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt, worden benut. Verder is van belang dat de opslag zodanig wordt toegepast, dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.

Tabel 17 opslag jaarlijkse huurverhoging boven inflatie bij gereguleerde verhuureenheden

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Huursprong bij mutatie

In het doorexploiteerscenario gaat de huur bij mutatie naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woning bij mutatie is te liberaliseren. Hierbij is het volgende het geval:
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bevriezing liberalisatiegrens

Voor de waardering is ook de te verwachten bevriezing van de liberalisatiegrens van belang. Hierdoor is het mogelijk dat de huur eerder de liberalisatiegrens overschrijdt. Als deze overschrijding aan het begin van het kalenderjaar het geval is, is geen verhuurderheffing meer verschuldigd. Dit heeft een positief effect op de waarde. De bevriezing van de liberalisatiegrens geldt voor de jaren 2016, 2017 en 2018.

Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar valt de huur die door wanbetaling, tijdelijke leegstand of anderszins niet is te incasseren. Structurele leegstand wordt hierin niet opgenomen. De huurderving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Mutatiekans

Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario.
- *Mutatiekans doorexploiteren*
  De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheid over de afgelopen vijf jaar (2010–2014).
- *Mutatiekans uitponden*
  De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor

doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De opslagen in het uitpondscenario zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn hieronder weergegeven. De volgende opslagen zijn van toepassing:

- Jaar 1: Indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.
- Jaar 2 tot en met 5: Voor deze jaren geldt dat geen opslag, zodat de mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd.
- Jaar 6 tot en met 15: Voor de laatste jaren van de DCF-periode geldt dat de hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploiteerscenario.

Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen, zodat het complex vervolgens per verhuureenheid kan worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

- *Juridische splitsingskosten*
  Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordering van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 500 euro per te splitsen eenheid.
- *Technische splitsingskosten*
  Technische splitsingskosten zijn de uitgaven die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd. In dit verband worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als daar reden toe is, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie worden meegenomen.

Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de woningen in het uitpondscenario. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een woning gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Tabel 18 verkoopkosten

	Verkoopkosten
Verkoopkosten	2,5% van de leegwaarde

Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de verhuureenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal vijftien jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger, sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige

inkomsten en kosten contant worden gemaakt. In de basisversie wordt geen onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de disconteringsvoet in het uitpondscenario ten opzichte van het doorexploiteerscenario. Met het herstel van de koopwoningmarkt, zijn er nu onvoldoende redenen om aan te nemen dat de te verwachten kasstromen in het ene scenario risicovoller zijn dan in het andere.

De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:
1. De risicovrije rentevoet.
2. De vastgoedsector specifieke opslag.
3. De opslag voor het object- en marktrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.

Tabel 19 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%[1]

[1] De sectorspecifieke opslag is met 0,2%-punt verlaagd ten opzichte van de in 2014 door taxateurs toegepaste disconteringsvoet omdat in dit Waarderingshandboek de verhuurderheffing als een doorlopende kasstroom is opgenomen.

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:
– Bouwjaar ingedeeld in 5 klassen.
– Type verhuureenheid ingedeeld in 4 typen.
– Regio[5] ingedeeld in 4 regio’s.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft overigens geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Onderstaande tabel geeft het referentieobject weer.

Tabel 20 referentieobject

Kenmerk	Klasse
Bouwperiode	< 1960
Type verhuureenheid	EGW
Regio	West

De opslag voor het markt- en objectrisico, tezamen met de risicovrije rentevoet en de sectorspecifieke opslag voor vastgoed resulteert in een disconteringsvoet van 7,57% voor het referentieobject. Voor dit referentieobject geldt derhalve een opslag voor markt- en objectrisico van 0,91%.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuurbare eenheid na te gaan wat effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij, respectievelijk af te trekken van de disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuureenheden.

Tabel 21 effect bouwperiode

Bouwperiode	Opslag
< 1960	0,00%
1960–1974	0,10%
1975–1989	–0,12%

[5] De indeling in 4 regio’s is gebaseerd op de indeling van het CBS.

Bouwperiode		Opslag
1990–2004		–0,36%
≥ 2005		–0,65%

Tabel 22 effect type verhuureenheid

Type		Opslag
EGW		0,00%
MGW		0,19%
Studenteneenheid		–0,33%
Zorgeenheid (extramuraal)		–0,10%

Tabel 23 effect regio

Regio		Opslag
Noord		1,36%
Oost		0,62%
Zuid		0,64%
West		0,00%

Eindwaarde

De eindwaarde betreft de restwaarde van de verhuureenheden aan het einde van de DCF-periode. Veelal wordt de eindwaarde geschat door gebruik te maken van de exit yield. De exit yield is echter een lastige grootheid om te bepalen. Daarom wordt in de basisversie de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16^{e} jaar contant te maken met de aanname van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is.

Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een bepaalde groeivoet ‘g’. Voor huren is deze groeivoet bijvoorbeeld gelijk aan de prijsinflatie, terwijl de onderhoudskosten jaarlijks toenemen met de bouwkostenindex. In het algemeen kan worden afgeleid dat de contante waarde van een oneindige kasstroom ‘K’die zich jaarlijks ontwikkelt met een groeivoet ‘g’(die kleiner is dan de disconteringsvoet ‘d’) gelijk is aan:
– CW = (1 + g) / (d – g) * K

Voor het doorexploiteerscenario wordt deze berekening per afzonderlijke kasstroom uitgevoerd met de volgende aannamen:
– K: de kasstroom in jaar 15.
– g: de waarde van de index die van toepassing is op de betreffende kasstroom.
– d: de disconteringsfactor.

Voorbeeld:
Stel de prijsindex is gelijk aan 2% en de disconteringsfactor gelijk aan 8%, dan is de contante waarde van een huurkasstroom in jaar 15 van € 10.000 gelijk aan (1 + 2%) / (8% – 2%) * € 10.000 = € 170.000.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat woningen worden verkocht op basis van een mutatiegraad ‘m’. Daarbij geldt dat de verkoopopbrengsten worden meegenomen in de bepaling van de eindwaarde. Hierdoor wordt de formule net iets complexer, namelijk:
– CW = (1 + g’) / (d – g’) * K
– met: g’ = g – m – (m * g); in veel gevallen zal g’ negatief zijn.

Hierbij gelden de volgende aannamen:
– K: de kasstroom in jaar 15.
– g: de waarde van de index die van toepassing is op de betreffende kasstroom.
– d: de disconteringsfactor.
– m: de mutatiegraad in jaar 15 van het betreffende complex of de betreffende verhuureenheid.

Voorbeeld:
Stel dat de prijsindex gelijk is aan 2% en dat de disconteringsfactor gelijk is aan 8%. Stel verder dat de mutatiegraad in jaar 15 voor uitponden gelijk is aan 4,9% en dat er in jaar 15 nog een huurstroom over is van € 4.000. Dan geldt dat de contante waarde van deze kasstroom gelijk is aan (1 + 2% – 4,9% – (2% * 4,9%)) / (8% – (2% – 4,9% – (2% * 4,9%))) * € 4.000 = € 35.279,87.

Daarbij geldt dat naast de bestaande kasstromen in het 15-jaars DCF-model, een aanvullende

kasstroom wordt toegevoegd, waarmee het effect van de veroudering wordt berekend. Daarbij geldt dat de jaarlijkse verouderingskosten gelijk zijn aan 0,5% van de leegwaarde per 31 december 2014, geïndexeerd naar jaar 15 met de index voor de bouwkostenstijging.

Overdrachtskosten

Tot slot zijn de overdrachtskosten van belang. De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Tabel 24 overdrachtskosten

	Overdrachtskosten
Belastingen	2%
Kosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

Overige punten

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeenheden wordt verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit impliceert dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van het verhuurcontract beschikbaar dienen te zijn. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van modelparameters.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van BOG en MOG wordt ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een aangepast rekenmodel gebruikt. Een belangrijk verschil met het model voor de woongelegenheden is dat voor BOG en MOG alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario en dat er geen sprake is van een uitpondscenario.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is een taxatie van dit type vastgoed verplicht.

Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor BOG en MOG van de toegelaten instelling.

Tabel 25 objectgegevens BOG en MOG

Objectgegevens	Beschrijving
a) Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
b) Verhuureenheid	
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van het verhuurcontract.
Type verhuurcontract	Type verhuurcontract naar BOG en MOG.
Bouwjaar	Bouwjaar van het verhuurcontract.
Oppervlakte vvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in m^2 van het verhuurcontract.
Oppervlakte bvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (bvo) in m^2 van de het verhuurcontract.
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, respectievelijk is geworden.
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd.
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het verhuurcontract per peildatum 31-12-2014.
Markthuur	Markthuur per jaar in m^2 van het verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Wel of niet de verwachte verlenging van het verhuurcontract.
Herzieningshuur	Herzieningshuur per herzieningsdatum (bij geen huurdersmutatie).

Objectgegevens	Beschrijving
Aantal maanden leegstand	Aantal maanden leegstand bij huurdersmutatie.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2014, die als peildatum 01-01-2013 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud verholpen kan worden.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij het verhuurcontract, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van het verhuurcontract, een vast bedrag per m^2.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt de einddatum van het erfpachtcontract per verhuurcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag per m^2 dat bij verkoop van het verhuurcontract als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

Markthuren

De markthuur is de huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op het moment van de waardebepaling. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt door de corporatie per jaar in m^2 van het contract als objectgegeven opgegeven.

Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige contracthuur wordt tot de einddatum opgenomen en op het moment van de einddatum zijn er twee mogelijkheden:
1. Het huidige huurcontract wordt verlengd.
2. Het huidige huurcontract wordt opgezegd.
   - Verlenging
     Bij verlenging van het huidige wordt een nieuwe huur opgenomen op basis van de herzieningshuur.
   - Opzegging
     Indien aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, wordt er van uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Op dat moment wordt een nieuwe huur opgenomen op basis van de markthuur. Er wordt dan ook rekening gehouden met een periode van leegstand en met mutatiekosten.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen en verzekeringen. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om het verhuurde in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het verhuurcontract. Het instandhoudingonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m^2, inclusief 21% BTW.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

Tabel 26 instandhoudingsonderhoud

	Instandhoudingsonderhoud
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,– per m^2

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Bij het mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen technisch onderhoud en kosten voor marketing.

Onder de technische mutatiekosten worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om het verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau (opnieuw) te kunnen afsluiten. Het gaat daarbij om maatregelen in het kader van instandhoudingsonderhoud.

Onder de mutatiekosten marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om opnieuw een verhuurcontract af te sluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De technische mutatiekosten en de mutatiekosten marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet verlenging, van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

Tabel 27 mutatieonderhoud

	Technisch	Marketing
Mutatieonderhoud	€ 10,– per m^2	14% van de markt(jaar)huur

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken kunnen worden betrokken bij de waardering van het verhuurde. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover dit niet, of niet volledig, is meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Het gaat hierbij onder meer om funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd.

De correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van het betreffende verhuurcontract.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van het verhuurde. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type contract. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 28 beheerkosten naar type

Type	Beheerkosten naar type
BOG	3% van de contracthuur
MOG	2% van de contracthuur

Belastingen en verzekeringen

Onder belastingen vallen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen en verzekeringen per verhuurcontract genomen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben

gewaardeerd en zijn en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2013.

Tabel 29 belastingen en verzekeringen

	Belastingen en verzekeringen
Belastingen en verzekeringen	0,32% van de WOZ-waarde

Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurde. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal vijftien jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:
1. De risicovrije rentevoet.
2. De vastgoedsector specifieke opslag.
3. De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.

Tabel 30 risicovrije rentevoeten en vastgoed opslag

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%[1]

[1] Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingenen komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:
- Bouwjaar ingedeeld in 5 bouwjaarklassen.
- Type verhuurhuurcontract ingedeeld in 2 typen.
- Regio ingedeeld in 4 regio’s.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentie-contract. De keuze voor het referentie-contract heeft overigens geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuurcontracten. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Onderstaande tabel geeft het referentie-contract weer.

Tabel 31 referentie-contractvorm

Kenmerk	Klasse
Bouwperiode	< 1960
Type contractvorm	BOG
Regio	West

De opslag voor het markt- en objectrisico, tezamen met de risicovrije rentevoet en de sectorspecifieke opslag voor vastgoed, resulteert in een disconteringsvoet van 9,19% voor het referentie-contract. Voor dit referentiecontract geldt derhalve een opslag voor het markt- en objectrisico van 2,53%.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurcontracten te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentiecontract. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de disconteringsvoet van het referentiecontract, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuurcontracten.

Tabel 32 effect naar bouwperiode

Bouwperiode	Opslag
< 1960	0,00%
1960–1974	–0,28%
1975–1989	–0,09%
1990–2004	0,17%
≥ 2005	–0,25%

Tabel 33 effect naar type contractvorm

Type contractvorm	Opslag
BOG	0,00%
MOG	–0,10%

Tabel 34 effect naar regio

Regio	Opslag
Noord	–0,82%
Oost	–0,51%
Zuid	–0,49%
West	0,00%

Eindwaarde

De eindwaarde betreft de restwaarde van de verhuurcontracten aan het einde van de DCF-periode. Veelal wordt de eindwaarde geschat door gebruik te maken van de exit yield. De exit yield is echter een lastige grootheid om te bepalen. Daarom wordt in de basisversie de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16^{e} jaar contant te maken met de aanname van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is.

Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een bepaalde groeivoet ‘g’. Voor huren is deze groeivoet bijvoorbeeld gelijk aan de prijsinflatie, terwijl de onderhoudskosten jaarlijks toenemen met de bouwkostenindex. In het algemeen kan worden afgeleid dat de contante waarde van een oneindige kasstroom ‘K’die zich jaarlijks ontwikkelt met een groeivoet ‘g’(die kleiner is dan de disconteringsvoet ‘d’) gelijk is aan:
– CW = (1 + g) / (d – g) * K

Voor het doorexploiteerscenario wordt deze berekening per afzonderlijke kasstroom uitgevoerd met de volgende aannamen:
– K: de kasstroom in jaar 15.
– g: de waarde van de index die van toepassing is op de betreffende kasstroom.
– d: de disconteringsfactor.

<u>Voorbeeld:</u>
Stel de prijsindex is gelijk aan 2% en de disconteringsfactor gelijk aan 8%, dan is de contante waarde van een huurkasstroom in jaar 15 van € 10.000 gelijk aan (1 + 2%) / (8% – 2%) * € 10.000 = € 170.000.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van het verhuurcontract.

Tabel 35 overdrachtskosten

	Overdrachtskosten
Belastingen	6%
Kosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Overige punten

Bij BOG en MOG is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

Parkeervoorzieningen

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van verhuurde parkeerplaatsen en garageboxen uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters* De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. De modelparameters worden hierna beschreven.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van parkeerplaatsen en garageboxen is ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een sterk vereenvoudigd rekenmodel gebruikt. Onder meer wordt gewerkt met een apart uitpondscenario dat specifiek is toegespitst op parkeergelegenheden.

Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voorparkeervoorzieningen van de toegelaten instelling.

Tabel 36 objectgegevens parkeervoorzieningen

Objectgegevens	Beschrijving
a) Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
b) Verhuureenheid	
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid naar parkeerplaats en garagebox.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Leegstand	Wel of geen leegstand bij de verhuureenheid.
Actuele contracthuur	Overeengekomen huur (maandhuur per contract) van de verhuureenheid per peildatum 31-12-2014.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2014, die als peildatum 01-01-2013 kent.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon per jaar	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een vast bedrag per jaar.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt per verhuureenheid de einddatum van het erfpachtcontract opgenomen.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van de verhuureenheid als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

Leegwaarde

De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een parkeergelegenheid zich voordoet. De leegwaarde is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde van de parkeergelegenheden wordt in de basisversie gelijk gesteld aan de WOZ-waarde. Aangenomen is dat de peildatum van de beschikbare WOZ-waarde 1 januari 2013 is. Deze WOZ-waarde dient met de leegwaardestijging van 2013 en die van 2014 te worden geïndexeerd om een waarde te krijgen op peildatum 31 december 2014.

Bij de bepaling van de WOZ-waarde worden enkele waarderingsficties toegepast, waaronder de veronderstelling dat sprake is van eigen grond. De kasstromen die samenhangen met de toekomstige erfpachtverplichtingen worden zowel bij het doorexploiteerscenario als het uitpondscenario apart inzichtelijk gemaakt. Om die reden hangt de leegwaarde rechtstreeks samen met de WOZ-waarde en heeft de leegwaarde ook de fictie alsof de woning op eigen grond staat.

Markthuren

De markthuur is de huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op het moment van de waardebepaling. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuureenheid is gemuteerd.

Voor parkeervoorzieningen wordt verondersteld dat de markthuur gelijk is aan de actuele contracthuur.

Huurinkomsten en huurstijging

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, waarbij alleen wordt uitgegaan van instandhoudingsonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen en verzekeringen. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingonderhoud

Het instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat gedurende de DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor de parkeervoorzieningen wordt een vast bedrag per jaar aangehouden dat per type parkeervoorziening verschilt. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 37 instandhoudingonderhoud

Type	Instandhoudingonderhoud
Parkeerplaats	€ 45,– per jaar
Garagebox	€ 152,– per jaar

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de parkeergelegenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type parkeervoorziening. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 38 beheerkosten

Type	Beheerkosten
Parkeerplaats	€ 25,– per jaar
Garagebox	€ 35,– per jaar

Belastingen en verzekeringen

Onder belastingen vallen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen en verzekeringen per verhuureenheid genomen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2013. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 39 belastingen en verzekeringen

	Belastingen en verzekeringen
Belastingen en verzekeringen	0,27% van de WOZ-waarde

Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de parkeergelegenheden bij uitponden. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een parkeergelegenheid gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type parkeervoorziening.

Tabel 40 verkoopkosten

Type	Verkoopkosten
Verkoopkosten	€ 500,–

Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de parkeergelegenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal vijftien jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:
– De risicovrije rentevoet.
– De vastgoedsector specifieke opslag.
– De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.

Tabel 41 risicovrije rentevoeten en vastgoed opslag

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:
– Type verhuureenheid ingedeeld in 2 typen.
– Regio ingedeeld in 4 regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de disconteringsvoet is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft overigens geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere parkeergelegenheden. Onderstaande tabel geeft het referentieobject weer.

Tabel 42 referentieobject

Kenmerk	Klasse
Type verhuureenheid	Parkeerplaats
Regio	West

De opslag voor het markt- en objectrisico, tezamen met de risicovrije rentevoet en de sectorspecifieke opslag voor vastgoed resulteert in een disconteringsvoet van 7,32% voor het referentieobject. Voor dit referentieobject geldt derhalve een opslag voor het markt- en objectrisico van 0,66%.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke parkeergelegenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per parkeergelegenheid na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuureenheden.

Tabel 43 effect naar type

Type	Opslag
Parkeerplaats	0,00%
Garagebox	0,08%

Tabel 44 effect naar regio

Regio	Opslag
Noord	0,47%
Oost	–0,17%
Zuid	–0,15%
West	0,00%

Eindwaarde

De eindwaarde betreft de restwaarde van de parkeergelegenheid aan het einde van de DCF-periode. Voor parkeergelegenheden geldt dat de eindwaarde alleen in het doorexploiteerscenario na de 15-jarige DCF-periode aan de orde is. In het uitpondscenario zijn immers alle parkeergelegenheden na 3 jaar verkocht. Veelal wordt de eindwaarde geschat door gebruik te maken van de exit yield. De exit yield is echter een lastige grootheid om te bepalen. Daarom wordt in de basisversie de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16^{e} jaar contant te maken met de aanname van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is.

Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een bepaalde groeivoet 'g'. Voor huren is deze groeivoet

bijvoorbeeld gelijk aan de prijsinflatie, terwijl de onderhoudskosten jaarlijks toenemen met de bouwkostenindex. In het algemeen kan worden afgeleid dat de contante waarde van een oneindige kasstroom K die jaarlijks ontwikkelt met een groeivoet ‘g’(die kleiner is dan de disconteringsvoet ‘d’) gelijk is aan:

– CW = (1 + g) / (d – g) * K

Voor het doorexploiteerscenario wordt deze berekening per afzonderlijke kasstroom uitgevoerd met de volgende aannamen:

– K: de kasstroom in jaar 15.
– g: de waarde van de index die van toepassing is op de betreffende kasstroom.
– d: de disconteringsfactor.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een eenheid.

Tabel 45 overdrachtskosten

	Overdrachtskosten
Belastingen	6%
Kosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Overige punten

Bij parkeergelegenheden is sprake van een specifiek uitpondscenario. Dit is het geval omdat huurders van parkeergelegenheden niet dezelfde wettelijke bescherming kennen als huurders van woongelegenheden. Dit specifieke uitpondscenario houdt in dat de huurder nog twee jaar lang recht heeft om de parkeergelegenheid te huren, met na die twee één jaar ontruimingsbescherming, als de verhuurder besluit om over te gaan tot verkoop. Dit houdt dus in dat de verhuurder alle parkeergelegenheden kan uitponden, als bij aankoop het besluit wordt genomen om tot verkoop over te gaan. Doordat na jaar drie mogelijk alle eenheden zijn uitgepond, wordt in het uitpondscenario gewerkt met een DCF-periode van 3 jaar in plaats van 15 jaar.

Intramuraal zorgvastgoed

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van intramuraal zorgvastgoed uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters* De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van modelparameters.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van intramuraal zorgvastgoed, ligt hier het rekenmodel voor BOG en MOG aan ten grondslag. Ook nu wordt alleen gewerkt met een doorexploiteerscenario en geldt dat er geen sprake is van een uitpondscenario.

Intramuraal vastgoed is erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is een taxatie van dit type vastgoed verplicht.

Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor intramuraal zorgvastgoed van de toegelaten instelling.

Tabel 46 objectgegevens intramuraal zorgvastgoed

Objectgegevens	Beschrijving
• **Waarderingscomplex**	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
• **Verhuureenheid**	
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van het verhuurcontract.
Bouwjaar	Bouwjaar van het verhuurcontract.

Objectgegevens	Beschrijving
Oppervlakte vvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in m² van het verhuurcontract.
Oppervlakte bvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (bvo) in m² van het verhuurcontract.
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, respectievelijk is geworden.
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd.
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het verhuurcontract per peildatum 31-12-2014.
Markthuur	Markthuur per jaar in m² van het verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Wel of niet de verwachte verlenging van het verhuurcontract, met de indeling ja, nee
Herzieningshuur	Herzieningshuur per herzieningsdatum (bij geen huurdersmutatie).
Aantal maanden leegstand	Het aantal maanden leegstand bij huurdersmutatie.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2014, die als peildatum 01-01-2013 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud verholpen kan worden.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij het verhuurcontract, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van het verhuurcontract, een vast bedrag per m².
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt de einddatum van het erfpachtcontract per verhuurcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag per m² dat bij verkoop van het verhuurcontract als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

Markthuren

De markthuur is de huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op het moment van de waardebepaling. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuureenheid is gemuteerd. De markthuur wordt door de corporatie per jaar in m² van het contract als objectgegeven opgegeven.

Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige contracthuur wordt tot de einddatum opgenomen en op het moment van de einddatum zijn er twee mogelijkheden:

1. Het huidige huurcontract wordt verlengd.
2. Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

- Verlenging
  Bij verlenging van het huurcontract geldt dat nieuwe huur opgenomen op basis van de herzieningshuur.
- Opzegging
  Indien aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, wordt er van uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Op dat moment wordt een nieuwe huur opgenomen op basis van de markthuur. Er wordt dan ook rekening gehouden met een periode van leegstand en met mutatiekosten.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhouding-onderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen en verzekeringen. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingonderhoud

Het instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om

het contract in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingonderhoud zijn ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m^2, inclusief 21% BTW.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed.

Tabel 47 instandhoudingonderhoud

	Instandhoudingonderhoud
Instandhoudingonderhoud	€ 5,– per m^2

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Bij het mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen technisch onderhoud en kosten voor marketing.

Onder de technische mutatiekosten worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om de verhuureenheid tegen het geldende marktwaardeniveau (opnieuw) te kunnen verhuren. Het gaat daarbij om maatregelen in het kader van instandhoudingsonderhoud.

Onder de mutatiekosten marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om de eenheid opnieuw te kunnen verhuren. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De technische mutatiekosten en de mutatiekosten marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet bij verlenging, van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed.

Tabel 48 mutatieonderhoud

	Technisch	Marketing
Mutatieonderhoud	€ 10,– per m^2	14% van de markt(jaar)huur

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken kunnen worden betrokken bij de waardering van de verhuureenheden. Het gaat dan vooral om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover dit niet, of niet volledig, is meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Het gaat hierbij onder meer om funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd.

De correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen. De beheerkosten zijn 2,5% van de contracthuur. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Belastingen en verzekeringen

Onder belastingen vallen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschil-

len per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen en verzekeringen per verhuurcontract genomen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen, en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde peildatum 1 januari 2013. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 49 belastingen en verzekeringen

	Belastingen en verzekeringen
Belastingen en verzekeringen	0,32% van de WOZ-waarde

Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de verhuureenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal vijftien jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:
1. De risicovrije rentevoet
2. De vastgoedsector specifieke opslag
3. De opslag voor het markt- en objectrisico

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.

Tabel 50 risicovrije rentevoeten en vastgoed opslag

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%[1]

[1] Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van corporaties en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:
– Bouwperiode ingedeeld in 5 klassen.
– Regio ingedeeld in 4 regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft overigens geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd

op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Onderstaande tabel geeft het referentieobject weer.

Tabel 51 referentieobject

Kenmerk	Klasse
Bouwperiode	< 1960
Regio	West

De opslag voor het markt- en objectrisico, tezamen met de risicovrije rentevoet en de sectorspecifieke opslag voor vastgoed, resulteert in een disconteringsvoet van 9,19% voor dit referentieobject. Voor dit referentieobject geldt derhalve een opslag voor het markt- en objectrisico van 2,53%.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige contracten.

Tabel 52 effect naar bouwperiode

Bouwperiode	Opslag
< 1960	0,00%
1960–1974	–0,28%
1975–1989	–0,09%
1990–2004	0,17%
≥ 2005	–0,25%

Tabel 53 effect naar regio

Regio	Opslag
Noord	–0,82%
Oost	–0,51%
Zuid	–0,49%
West	0,00%

Eindwaarde

De eindwaarde betreft de restwaarde van de contractvormen aan het einde van de DCF-periode. Veelal wordt de eindwaarde geschat door gebruik te maken van de exit yield. De exit yield is echter een lastige grootheid om te bepalen. Daarom wordt in de basisversie de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16^{e} jaar contant te maken met de aanname van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is.

Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een bepaalde groeivoet ‘g’. Voor huren is deze groeivoet bijvoorbeeld gelijk aan de prijsinflatie, terwijl de onderhoudskosten jaarlijks toenemen met de bouwkostenindex. In het algemeen kan worden afgeleid dat de contante waarde van een oneindige kasstroom ‘K’die zich jaarlijks ontwikkelt met een groeivoet ‘g’(die kleiner is dan de disconteringsvoet ‘d’) gelijk is aan:
– CW = (1 + g) / (d – g) * K

Voor het doorexploiteerscenario wordt deze berekening per afzonderlijke kasstroom uitgevoerd met de volgende aannamen:
– K: de kasstroom in jaar 15.
– g: de waarde van de index die van toepassing is op de betreffende kasstroom.
– d: de disconteringsfactor.

Voorbeeld:
Stel de prijsindex is gelijk aan 2% en de disconteringsfactor gelijk aan 8%, dan is de contante waarde van een huurkasstroom in jaar 15 van € 10.000 gelijk aan (1 + 2%) / (8% – 2%) * € 10.000 = € 170.000.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven

als een percentage van de berekende waarde van een eenheid.

Tabel 54 overdrachtskosten

	Overdrachtskosten
Belastingen	6%
Kosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Overige punten

Bij intramuraal zorgvastgoed is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

Full versie

Naast de basisversie van het Waarderingshandboek heeft de corporatie ook de mogelijkheid om voor verschillende parameters aanpassingen toe te passen. In dat geval wordt voor deze parameters afgeweken van de basisvariant van het Waarderingshandboek. Woningcorporatie kiest er in dat geval voor om de toetsende rol van de taxateur een plaats te geven in het waarderingsproces. Dit levert in principe een hogere kwaliteit op van de waardering, maar leidt tegelijkertijd ook tot meer kosten. Verschillende typen opdrachten van de toegelaten instelling aan de taxateur zijn daarbij mogelijk, uiteenlopend van een taxatie van een enkel complex tot de taxatie van alle complexen.

Vrijheidsgraden

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderings-complex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. De parameters en normen die mogen worden aangepast, zijn de markthuur, de leegwaarde(stijging), de bijzondere uitgangspunten, de disconteringsvoet, de mutatiekans en het onderhoud. Daarnaast geldt ook dat in bepaalde gevallen erfpacht mag worden aangepast. Het is mogelijk dat de toegelaten instelling de taxateur opdracht geeft op alle onderdelen te bezien of aanpassing gerechtvaardigd is, of de opdracht te beperken tot de toetsing van een of meer van de genoemde vrijheidsgraden.

Markthuur

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de markthuur.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde wordt in de basisversie ontleend aan de WOZ-waarde. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom de op deze wijze bepaalde leegwaarde niet aansluit bij de markt. Onder meer vloeit een mogelijk verschil voort uit de ficties waarop de WOZ-waardering is gebaseerd. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om de WOZ-waarde te vervangen door een leegwaarde die beter aansluit bij de markt. De leegwaardestijging is gedifferentieerd naar provincie en naar de vier grote steden. Het kan zijn dat er redenen zijn om van deze differentiatie af te wijken, bijvoorbeeld omdat de stijging van de leegwaarde in de specifieke situatie niet overeenkomt met die van de provincie, respectievelijk de betreffende stad. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om dan af te wijken van de veronderstelde leegwaardestijging.

Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om in die gevallen de externe taxateur in te schakelen. De taxateur kan dan het effect van de beklemmingen meenemen bij de taxatie. In de basisvariant is bij woningen overigens wel al rekening gehouden met de mate waarin in het uitpondscenario de woningen verkocht kunnen worden.

Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Als daartoe reden is, kan in dat geval dan ook een verschil worden gemaakt in de hoogte van de disconteringsvoet bij uitponden ten opzichte van doorexploiteren.

Mutatiekans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen.

Erfpacht

Zoals in het voorafgaande is aangegeven, zijn er zeer uiteenlopende erfpachtovereenkomsten tussen toegelaten instellingen en gemeenten. In de basisversie is gewerkt met een globale benadering. Als deze benadering onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie, is het mogelijk met tussenkomst van de taxateur tot een betere schatting van het effect van de erfpacht op de waarde te komen.

Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast.

De inschakeling externe taxateur

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De taxateur handelt daarbij in overeenstemming met de gangbare beroeps- en gedragsregels. Ten aanzien van de aangegeven vrijheidsgraden heeft de taxateur de ruimte om op basis van het principe 'pas toe of leg uit'tot aanpassingen over te gaan en daarmee tot een betere waardering te komen. De aanpassingen dienen te worden onderbouwd en in het taxatiedossier te worden vastgelegd. Dit taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

BIJLAGE 3

(gereserveerd)

BIJLAGE 4

(gereserveerd)

BIJLAGE 5 BIJ ARTIKEL 19 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	**ALGEMEEN**
1.1	Toelichting
1.2	Algemene gegevens
HOOFDSTUK 2	**ACTIVITEITEN**
2.1	Projectoverzicht A. DAEB activiteiten
2.1	Projectoverzicht B. niet DAEB activiteiten
2.2	Prognose verkopen huurwoongelegenheden gespecificeerd per postcode
2.3	Prognose ontwikkeling bezit TI
2.4	niet van toepassing
2.5	Prognose informatie woongelegenheden TI per bezitsgemeente
HOOFDSTUK 3	**FINANCIELE PROGNOSE**
3.1	Kasstroomoverzicht
3.2	Toelichtingen kasstroomoverzicht
3.3	Balansprognose

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

1.1 Toelichting

De toelichting maakt geen deel uit van de bijlage bij de ministeriële regeling, maar dient als helptekst van het opvraagprogramma.

1.2 Algemene gegevens

A. Gegevens corporatie

Instellingsnummer (L-nummer)	
Statutaire naam	
Vestigingsgemeente	
Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel	
Contactpersoon	
Aanhef	de heer/mevrouw
Functie contact persoon	
Telefoonnummer	
Telefaxnummer	
E-mailadres	
WSW-deelnemer	
NRV-nummer	

B. Verbindingen

Is er sprake van verbindingen/deelnemingen vastgoedexploitatie of projectontwikkeling met productie in de gevraagde periode tot en met het vijfde prognosejaar	j/n
zo ja; aantal verbindingen met productie in de gevraagde periode	

Aanvullende informatie verbindingen:

a. Omschrijving/naam verbinding	b. Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel	c. Percentage deelneming van de Toegelaten instelling in de verbinding	d. Voor welk percentage is de Toegelaten Instelling gerechtigd in het jaarresultaat
		%	%

C. Bezitsgemeente(n)

Selecteer de gemeente(n) waar de corporatie (toegelaten instelling en haar verbindingen) bezit heeft of voorziet.

D. Prestatieafspraken

Gemeente

Bent u van plan in het 1e prognosejaar prestatieafpraken te maken met de gemeente?	j/n
Heeft u lopende prestatieafspraken met de gemeente?	j/n
(zo ja;) zijn de lopende afspraken veranderd ten opzichte van de vorige verslagperiode	j/n
Zijn in de opgaaf dPi de prestatieafspraken met de gemeente verwerkt?	j/n

Indien aangegeven wordt dat er (schriftelijk vastgelegde) prestatieafpraken zijn gemaakt met een gemeente, dient altijd, (tenzij de afspraken een vorig jaar al zijn toegezonden) ook in het geval dat het gaat om meerjarige afspraken, van deelafspraken of andere specifieke afspraken twee kopiën van de door de partijen getekende afspraken te worden gestuurd aan:

CorpoData
Postbus 67

3740 AB Baarn

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.1 Projectoverzicht A. DAEB activiteiten per project (x € 1.000)

Gemeente	
Aard van het project/categorie investering [1] A. DAEB activiteiten	
Soort investering [4]	
Projectnummer	
Naam/omschrijving	
Door TI of verbinding [2]	
Voor TI of verbinding [2]	
Indeling binnen categorie [3]	
(gemiddelde) Jaar van realisatie [5]	
Aantallen [6]	
Projectkosten (x € 1.000) [7]	

kasstroom project (x € 1.000)	**ingaand**	**uitgaand**
Vorig verslagjaar	€	€
Forecast verslagjaar	€	€
Prognose jaar 1	€	€
Prognose jaar 2	€	€
Prognose jaar 3	€	€
Prognose jaar 4	€	€
Prognose jaar 5	€	€
Totaal kasstroom project	€	€

Volgen er nog meer projecten/investering A. DAEB activiteiten	j/n

	totalen ingaand corporatie MVA			**totalen uitgaand corporatie MVA**		
kasstroom corporatie MVA (x € 1.000)	**categorie**	**gemeente**	**corporatie**	**categorie**	**gemeente**	**corporatie**
Vorig verslagjaar	€	€	€	€	€	€
Forecast verslagjaar	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 1	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 2	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 3	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 4	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 5	€	€	€	€	€	€
Totaal kasstroom corporatie MVA	€	€	€	€	€	€

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.1 Projectoverzicht B. niet DAEB activiteiten per project (x € 1.000)

Gemeente	
Aard van het project/categorie investering [1] B. niet DAEB activiteiten	
Soort investering [4]	
Projectnummer	
Naam/omschrijving	
Door TI of verbinding [2]	
Voor TI of verbinding [2]	
Indeling binnen categorie [3]	
(gemiddelde) Jaar van realisatie [5]	
Aantallen [6]	
Projectkosten (x € 1.000) [7]	

kasstroom project (x € 1.000)	**ingaand**	**uitgaand**
Vorig verslagjaar	€	€
Forecast verslagjaar	€	€
Prognose jaar 1	€	€
Prognose jaar 2	€	€
Prognose jaar 3	€	€
Prognose jaar 4	€	€
Prognose jaar 5	€	€
Totaal kasstroom project	€	€

Volgen er nog meer projecten/investering B. niet DAEB activiteiten	j/n

	totalen ingaand corporatie MVA			**totalen uitgaand corporatie MVA**		
kasstroom corporatie MVA (x € 1.000)	**categori e**	**gemeent e**	**corporati e**	**categori e**	**gemeent e**	**corporati e**
Vorig verslagjaar	€	€	€	€	€	€
Forecast verslagjaar	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 1	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 2	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 3	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 4	€	€	€	€	€	€
Prognose jaar 5	€	€	€	€	€	€
Totaal kasstroom corporatie MVA	€	€	€	€	€	€

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.1 Projectoverzicht toelichting

(toelichting pull down menu's 2.1 niet invulbaar)

Aard van het project/categorie investering [1] [1] pull down menu indeling naar aard van de projecten/investering	**door en voor TI of verbinding** [2] [2] pull down menu (voor) wie het project/investering wordt gerealiseerd	**Indeling binnen categorie** [3] [3] pull down menu indeling afhankelijk van categorie [1]
2.1 A en 2.1 B 1. categorie 1 huurwoongelegenheden **(2.1 A en 2.1 B)** 2. onroerende aanhorigheden categorie 1 **(alleen 2.1 A)** 3. categorie 3 maatschappelijk vastgoed **(alleen 2.1 A)** 4. onroerende aanhorigheden categorie 3 **(alleen 2.1 A)** 5. met categorie 2 t/m 4 samenhangende grond **(alleen 2.1 A)** **vervolg voornamelijk alleen 2.1 B** 6. niet woongelegenheden **(alleen 2.1 B)** 7. aan- en verkoop na eerste verkoop VOV **(2.1 A en 2.1 B)** 8. nieuwbouw voor verkoop **(alleen 2.1 B)** 9. overig **(alleen 2.1 B)**	**2.1 A en 2.1 B** a. toegelaten Instelling voor toegelaten instelling b. toegelaten instelling voor verbinding 1 etc (conform hoofdstuk 1.2 B) c. toegelaten instelling voor derden d. verbinding 1 etc (conform hoofdstuk 1.2 B) voor toegelaten instelling e. verbinding 1 etc voor verbinding 1 etc (beide conform hoofdstuk 1.2 B f. verbinding 1 etc (conform hoofdstuk 1.2 B) voor derden	**2.1 A en 2.1 B** categorie 1; indeling 1 t/m 7 categorie 2; indeling 8 t/m 13 categorie 3; indeling 14 t/m 33 categorie 4; indeling 34 t/m 38 categorie 5; indeling 39 **vervolg voornamelijk alleen 2.1 B** niet van toepassing niet van toepassing niet van toepassing niet van toepassing

Toelichting pull down menu project/investering afhankelijk van de aard, de keuzemogelijkheden voor detail naar soort, aantallen en projectkosten

Soort investering [4]	Aantallen per soort investering [6]	Projectkosten (x € 1.000) [7]
[4] pull down menu soort investering afhankelijk van aard [1]	[6] keuze aantallen afhankelijk van [4] soort investering	[7] keuze projectkosten afhankelijk van [4] soort investering

Soort investering

2.1 A en 2.1 B (6 mogelijkheden)
- 1.1 huurwoongelegenheden nieuwbouw
- 1.2 huurwoongelegenheden aankoop
- 1.3 huurwoongelegenheden tussentijdse investeringen
- 1.4 a. huurwoongelegenheden (individuele) verkoop
- 1.4 b. huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur
- 1.5 huurwoongelegenheden sloop

vervolg alleen 2.1 A (15 mogelijkheden)
- 1.8 grond aankoop
- 1.9 grond verkoop
- 2.0 Investeringen in onroerende aanhorigheden categorie 1
- 2.4 verkoop onroerende aanhorigheden categorie 1
- 2.5 sloop onroerende aanhorigheden categorie 1
- 3.1 maatschappelijk vastgoed nieuwbouw
- 3.2 maatschappelijk vastgoed aankoop van derden
- 3.3 maatschappelijk vastgoed tussentijdse investeringen
- 3.4 maatschappelijk vastgoed verkoop
- 3.5 maatschappelijk vastgoed sloop
- 4.0 Investeringen in onroerende aanhorigheden categorie 3
- 4.4 verkoop onroerende aanhorigheden categorie 3
- 4.5 sloop onroerende aanhorigheden categorie 3

Aantallen per soort investering

<u>1 soort investering, behalve 1.3/1.8/1.9</u>	5
aantal huurwoningen goedkoop	
aantal huurwoningen betaalbaar	
aantal huurwoningen duur tot huurtoeslaggrens	
aantal huurwoningen duur boven huurtoeslaggrens	
Totaal aantal huurwoongelegenheden project	
Totaal aantal huurwoongelegenheden gemeente	

<u>1.3 + 3.3 + 6.3 soort investering</u>	3
aantal verbeteringen > € 20.000,-	
aantal verbeteringen < € 20.000,-	
aantal energie investeringen	
aantal splitsingen	
aantal samenvoegingen	
Totaal aantal tussentijdse soort investeringen	
Totaal aantal tussentijdse investeringen gemeente	

<u>3 soort investering, behalve 3.3</u>		4
aantal + aantal m² gezondheid & zorg		m²
aantal + aantal m² wijk- en buurtvoorzieningen		m²
aantal + aantal m² onderwijs & opvoeding		m²
aantal + aantal m² cultuur		m²
aantal + aantal m² sport & recreatie		m²
aantal + aantal m² overig maatschappelijk vastgoed		m²

Projectkosten (x € 1.000)

<u>1.1 + 3.1 + 6.1 soort investering</u>	3
grondkosten	€
bouwkosten	€
overige kosten	€
projectsubsidies	€
Totale stichtingskosten	€
Gemiddelde projectkosten	€
bedrijfswaarde project	€

<u>1.2 + 3.2 + 6.2 soort investering</u>	3
aankoopprijs	€
Gemiddelde projectkosten	€
bedrijfswaarde project	€

<u>1.3 + 3.3 + 6.3 soort investering</u>	3
kosten verbetering	€
kosten energie maatregelen	€
kosten splitsen/samenvoegen	€
overige kosten	€
projectsubsidies	€
Totale tussentijdse investeringen	€
Gemiddelde projectkosten	€
stijging bedrijfswaarde project	€

<u>1.5 + 2.5 + 3.5 + 4.5 + 6.5 soort investering</u>	5
sloopkosten	€
overige sloopkosten	€
projectsubsidies	€

5.8 grond aankoop voor cat. 2 t/m 4 samenhangende activiteiten

5.9 grond verkoop voor cat. 2 t/m 4 samenhangende activiteiten

vervolg alleen 2.1 B (5 mogelijkheden)

6.1 niet woongelegenheden nieuwbouw

6.2 niet woongelegenheden aankoop van derden

6.3 niet woongelegenheden tussentijdse investeringen

6.4 niet woongelegenheden verkoop

6.5 niet woongelegenheden sloop

vervolg 2.1 A en 2.1B (2 mogelijkheden)

7.1 woongelegenheden (VOV) aankoop voor doorverkoop

7.2 woongelegenheden (VOV) verkoop na inkoop in dPi periode

vervolg alleen 2.1 B (6 mogelijkheden)

8.1 nieuwbouw koopwoongelegenheden

8.2 nieuwbouw koop niet woongelegenheden

9.0 overige investeringen

9.4 overige desinvestering

9.8 grond aankoop

9.9 grond verkoop

(gemiddelde) jaar van realisatie [5]

[5] pull down menu realisatiejaar project

vorig verslagjaar forecast	2012
verslagjaar	2013
eerste prognosejaar	2014

Totaal maatschappelijk vastgoed project		m²
Totaal maatschappelijk vastgoed gemeente		m²
8.1 soort investering		1
aantal nieuwbouw voor verkoop		
Totaal aantal nieuwbouw verkoop gemeente		
7.1 soort investering		1
aantal woongelegenheden (VOV) aankoop voor doorverkoop		
7.2 soort investering		1
aantal woongelegenheden (VOV) vk na inkoop in dPi periode		
-		
1.8 + 1.9 + 2 + 4 + 5 + 9.8 + 9.9 soort investering		12
aantal m² grond		m²
aanleg m² groenvoorziening		m²
aantal + aantal m² parkeervoorzieningen		m²
overig toelichten/omschrijven		
6 soort investering, behalve 6.3 maar + 8.2		5
aantal + aantal m² bedrijfsruimten/winkels		m²
aantal + aantal m² parkeervoorzieningen		m²
aantal + aantal m² overig bezit		m²
Totaal aantal niet woongelegenheden		m²
overig toelichten/omschrijven		
9.0 + 9.4 geen specificatie naar aantallen/aantal m²		2
aard investering en eventuele		

Totale sloopkosten	€
Gemiddelde projectkosten	€
verkoop cq waarde hiervan in nieuwe expl.	€
1.4 a/b + 2.4 + 3.4 + 4.4 + 6.4 soort investering	6
bruto verkoopprijs	€
verkoopkosten	€
Verkoop bestaand bezit	€
Gemiddelde verkoopprijs project	€
bedrijfswaarde project	€
7.1 soort investering	1
aankoopprijs (VOV voor doorverkoop)	€
Gemiddelde aankoopprijs VOV	€
7.2 soort investering	1
bruto verkoopprijs (VOV na inkoop)	€
verkoopkosten	€
Totaal verkoop VOV	€
Gemiddelde verkoopprijs VOV	€
8 soort investering	2
stichtingskosten	€
verkoopkosten	€
verkoopprijs	€
Resultaat nieuwbouw verkoop	€
1.8 + 2.0 + 4.0 + 5.8 + 9.0 + 9.8 soort investering	6
verkrijgingskosten/prijs	€
(project)subsidies	€
Totaal investeringen	€
waarde project	€
1.9 + 5.9 + 9.4 + 9.9 soort investering	4
(verkoop)opbrengsten	€

tweede prognosejaar	2015	aantallen omschrijven		waarde project	€
derde prognosejaar	2016				
vierde prognosejaar	2017				
vijfde prognosejaar	2018				
buiten verslagperiode	overloop				

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.2 Prognose verkopen huurwoongelegenheden gespecificeerd per postcode

totaal gemeente	totaal corporatie

Gemeente

aantallen huurwoongelegenheden (individuele) verkoop (1.4a) gespecificeerd per postcode per jaar

aantallen verkoop 1.4a	**Prognosejaren**						Totaal corporatie
	eerste	**tweede**	**derde**	**vierde**	**vijfde**	**Totaal**	
postcode XXXX							
postcode XXXX							
postcode XXXX							
postcode XXXX							
postcode XXXX							
postcode XXXX							
postcode XXXX							
Totaal verkopen gemeente							

Totaal verkopen alle postcodes							

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.3 Prognose ontwikkeling bezit TI enkelvoudig

overzicht aantallen huurwoongelegenheden en niet-woongelegenheden op corporatieniveau per jaar

aantallen bezit	**forecast verslagjaar**	**Prognosejaren**				
		eerste	**tweede**	**derde**	**vierde**	**vijfde**
aantal huurwoongelegenheden goedkoop (grens 2015 € 403,06)						
aantal huurwoongelegenheden betaalbaar (grens 2015 € 618,24)						
aantal huurwoongelegenheden duur tot huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)						
aantal huurwoongelegenheden duur boven huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)						
Totaal aantal huurwoongelegenheden corporatie per (prognose)jaar						
aantal niet-woongelegenheden; garages						
aantal niet-woongelegenheden; maatschappelijk vastgoed						
aantal niet-woongelegenheden; bedrijfsruimten/winkels						
aantal niet-woongelegenheden; overig bezit						
Totaal bezit verhuureenheden corporatie per (prognose)jaar						

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.5 Prognose informatie woongelegenheden TI enkelvoudig per bezitsgemeente

Gemeente | |

A. Aantal nultredenwoningen[1)] per gemeente

Opgave prognose aantal nultredenwoningen einde (prognose)jaar	forecast verslag-jaar	Prognosejaren				
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
– Aantal nultredenwoningen einde (prognose)jaar						

1) Nultredenwoning: een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

B. Woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen[2)] per gemeente

Opgave prognose aantal woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen[2)]:	forecast verslag-jaar	Prognosejaren				
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
– Aantal woongelegenheden einde (prognose)jaar						

2) Het gaat om woongelegenheden in veelal geclusterde of complexgewijze woonvormen voor zelfstandige huisvesting van ouderen (in woonzorgcomplexen, aanleunwoningen e.d.) en van lichamelijk gehandicapten, GGZ-patienten, ex-gedetinieerden of ex-psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden, etc.

C. Woongelegenheden ontstaan uit ransforma

Huurwoongelegenheden die in de gevraagde jaren nieuw zijn/zullen ontstaan uit transformatie[3)]	forecast verslag-jaar	Prognosejaren				
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
– aantal DAEB goedkoop (grens 2015 € 403,06)						
– aantal DAEB betaalbaar (grens 2015 € 618,24)						
– aantal DAEB duur tot huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)						
– aantal DAEB duur boven huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)						
– aantal huurwoongelegenheden niet-DAEB						
Totaal aantal						

3) Transformatie van gebouwen (kantoren en overige niet-woongebouwen) met een niet- woonfunctie naar gebouwen met een woonfunctie.

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE PROGNOSE

3.1 Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (in € 1.000)

	kasstroomoverzicht TI enkelvoudig	**Vorig verslag jaar**	**Fore cast verslag jaar**	**Prognosejaren**				
				eers te	**twee de**	**der de**	**vier de**	**vijf de**
1.	**Operationele activiteiten**							
Numme ring	**Ontvangsten:**							
1.1	Huren	0	0	0	0	0	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb							
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb							
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb							
1.1.4	Overige niet woongelegenheden Daeb							
1.1.5	Overige niet woongelegenheden niet-Daeb							
1.2	Vergoedingen							
1.3	Overheidsontvangsten							
1.4	Overige bedrijfsontvangsten							
1.5	Renteontvangsten							
	Saldo ingaande kasstromen	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Uitgaven:							
1.6	Erfpacht							
1.7	Personeelsuitgaven:	0	0	0	0	0	0	0
1.7.1	Lonen en salarissen							
1.7.2	Sociale lasten							
1.7.3	Pensioenlasten							
1.8	Onderhoudsuitgaven							
1.9	Overige bedrijfsuitgaven							
1.10	Renteuitgaven							
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat							
1.11 b.	Verhuurdersheffing							
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden							
1.13	Vennootschapsbelasting							
	Saldo uitgaande kasstromen	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

2.	**(Des)investeringsactiviteiten**							
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten	**(NB vulling uit 2.1 A en 2.1 B)**						
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden							
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden							
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode							
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode							
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden							
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden							
2.4 A	Verkoopontvangsten grond							
2.4 B	Verkoopontvangsten grond							
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig							
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig							
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten	**(NB vulling uit 2.1 A en 2.1 B)**						
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden							
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden							
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden							
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden							
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden							
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden							
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden							
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden							
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden							
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden							
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop							
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop							
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden							
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden							
2.13 A	Aankoop grond							
2.13 B	Aankoop grond							
2.14 A	Investeringen overig							

2.14 B	Investeringen overig							
2.15 A	Externe kosten bij verkoop							
2.15 B	Externe kosten bij verkoop							
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	FVA							
2.17.1	Ontvangsten verbindingen							
2.17.2	Ontvangsten overig							
2.18.1	Uitgaven verbindingen							
2.18.2	Uitgaven overig							
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Kasstroom uit (des)investeringen	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

3.	**Financieringsactiviteiten**							
	Ingaand							
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen							
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen Daeb-investeringen							
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen							
	Uitgaand							
3.2.1	Aflossing geborgde leningen							
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen Daeb-investeringen							
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen							
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
4.1	Mutatie liquide middelen	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties							
	Liquide middelen per 1-1		0	0	0	0	0	0
	Liquide middelen per 31-12	0	0	0	0	0	0	0

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE PROGNOSE

3.2 Toelichtingen kasstroomoverzicht

3.2.1 Toelichting kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (in € 1.000)

		vorig verslagjaar	forecast verslagjaar	prognosejaren				
				eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	door corporatie toegerekende renteuitgaven aan investeringen	€	€	€	€	€	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering)	€	€	€	€	€	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) wat betrekking heeft op onderhoud	€	€	€	€	€	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€	€	€	€	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) wat betrekking heeft op leefbaarheid	€	€	€	€	€	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€	€	€	€	€	€

Is er sprake van (project)verliezen ten laste van het vermogen na balansdatum vorig verslagjaar, anders dan verantwoord in 2.1	j/n
zo ja; wat is de omvang van deze verliezen (in € 1.000)	€

Toelichting:

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE PROGNOSE

3.2 Toelichtingen kasstroomoverzicht

3.2.2 Specificatie leefbaarheid (1.12 kasstroomoverzicht rekening houdend met d1. en d2. toelichting kasstroomoverzicht)

€	€

Gemeente

Leefbaarheid eerste prognosejaar:	**Uitgaven (in € 1.000) 1e prognosejaar**
Sociale activiteiten eerste prognosejaar per gemeente	€
Fysieke activiteiten eerste prognosejaar per gemeente	€
Totaal uitgaven leefbaarheid eerste prognosejaar per gemeente	€
Totaal uitgaven leefbaarheid eerste prognosejaar alle gemeenten	€

Op instellingniveau

Leefbaarheid tweede tot en met vijfde prognosejaar:	**Uitgaven (in € 1.000) prognosejaar 2 t/m 5**
Sociale activiteiten tweede tot en met vijfde prognosejaar	€
Fysieke activiteiten tweede tot en met vijfde prognosejaar	€
Totaal uitgaven leefbaarheid tweede tot en met vijfde prognosejaar	€

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE PROGNOSE

3.2 Toelichtingen kasstroomoverzicht

3.2.3 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig

Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig voor het Daeb bezit	**geraamde realisatie forecast**	**Prognosejaren**				
		eerste	**tweede**	**derde**	**vierde**	**vijfde**
- Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%
- Verwachte huurverhoging zelfstandige huurwoningen in procenten per 1 juli van het 1ste prognosejaar		%				
- Huurstijging als gevolg van harmonisatie	%	%	%	%	%	%
- Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%
- Huurderving	%	%	%	%	%	%
- Prijsstijging variabele lasten	%	%	%	%	%	%
- Prijsstijging onderhoudslasten	%	%	%	%	%	%
Rentepercentage nieuwe leningen		%	%	%	%	%

Wijken de uitgangspunten en parameters voor huur en derving van het niet-Daeb bezit af van de uitgangspunten en parameters van het Daeb bezit	J/N

Zo ja,

Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig voor het niet-Daeb bezit	**geraamde realisatie forecast**	**Prognosejaren**				
		eerste	**tweede**	**derde**	**vierde**	**vijfde**
- Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%
- Verwachte huurverhoging zelfstandige huurwoningen in procenten per 1 juli van het 1ste prognosejaar		%				
- Huurstijging als gevolg van harmonisatie	%	%	%	%	%	%
- Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%
- Huurderving	%	%	%	%	%	%

Toelichting:

Saldo langlopende leningen enkelvoudig aan het begin van het eerste prognosejaar (in € 1.000)	
door WSW geborgde en gestorte leningen 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	€
niet door WSW geborgde leningen voor DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	€
niet door WSW geborgde leningen voor niet DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	€
Totaal saldo langlopende leningen aan het begin van het eerste prognosejaar (in € 1.000)	€

Toelichting:

Op basis van huursom TI enkelvoudig (1.1) aan DAEB activiteiten toe te rekenen percentage van de operationele kasstromen	%	%	%	%	%

Indien één van de berekende percentages hierboven < 100%; Wordt het op basis van DAEB activiteiten toe te rekenen percentage van de operationele kasstromen gebaseerd op basis van eigen rekenregels in plaats van op de huursom? Per regel van de operationele kasstromen kan (bij JA) een toe te rekenen percentage DAEB activiteiten worden opgegeven of wordt (bij NEE) het toe te rekenen percentage op basis van de huursom overgenomen.

1.2 Vergoedingen	j/n	%	%	%	%	%
1.3 Overheidsontvangsten	j/n	%	%	%	%	%
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	j/n	%	%	%	%	%
1.5 Renteontvangsten	j/n	%	%	%	%	%
1.6 Erfpacht	j/n	%	%	%	%	%
1.7 Personeelsuitgaven:	j/n	%	%	%	%	%
1.8 Onderhoudsuitgaven	j/n	%	%	%	%	%
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	j/n	%	%	%	%	%
1.10 Renteuitgaven	j/n	%	%	%	%	%
1.11 a. sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	j/n	%	%	%	%	%
1.11 b. verhuurdersheffing		100%	100%	100 %	100 %	100 %
1.12 leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	j/n	%	%	%	%	%
1.13 Vpb	j/n	%	%	%	%	%

Kasstroom uit operationele activiteiten					
DAEB activiteiten	€	€	€	€	€
Niet-DAEB activiteiten	€	€	€	€	€
Totaal (is gelijk aan kasstroom uit operationele activiteiten)	€	€	€	€	€

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE PROGNOSE

3.3.1 Balansprognose activa (enkelvoudig t.i. (A) of geconsolideerd (B))

A/B1. BALANS
ACTIVA (in € 1.000)

	forecast verslagjaar	eerste prognosejaar	tweede prognosejaar	derde prognosejaar	vierde prognosejaar	vijfde prognosejaar
A. VASTE ACTIVA						
I Immateriële vaste activa						
1. Bouwclaims	€	€	€	€	€	€
2. Goodwill	€	€	€	€	€	€
II Materiële vaste activa						
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€	€	€	€	€
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€	€	€	€	€
III Vastgoedbeleggingen						
1. Commercieel vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	€	€	€	€	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€	€	€	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€	€	€	€	€
IV Financiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Som der vaste activa						
B. VLOTTENDE ACTIVA						
I Voorraden	€	€	€	€	€	€
II Onderhanden projecten	€	€	€	€	€	€
III Vorderingen	€	€	€	€	€	€
IV Effecten	€	€	€	€	€	€
V Liquide middelen	€	€	€	€	€	€
Som der vlottende activa						
TOTAAL ACTIVA						

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE PROGNOSE

3.3.1 Balansprognose passiva (enkelvoudig t.i. (A) of geconsolideerd (B))

A/B2. BALANS
PASSIVA (in € 1.000)

	forecast verslagjaar		eerste prognosejaar		tweede prognosejaar		derde prognose jaar		vierde prognosejaar		vijfde prognose jaar	
C. EIGEN VERMOGEN												
1. Wettelijke en statutaire reserves	€		€		€		€		€		€	
2. Overige reserves	€		€		€		€		€		€	
3. Resultaat boekjaar	€		€		€		€		€		€	
Totaal eigen vermogen												
D. EGALISATIEREKENING		€		€		€		€		€		€
C. Voorzieningen		€		€		€		€		€		€
F. LANGLOPENDE SCHULDEN												
1. Schulden/leningen overheid	€		€		€		€		€		€	
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€		€		€		€		€		€	
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€		€		€		€		€		€	
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€		€		€		€		€		€	
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€		€		€		€		€		€	
6. Overige schulden	€		€		€		€		€		€	
Totaal langlopende schulden												
G. KORTLOPENDE SCHULDEN												
1. Schulden aan kredietinstellingen	€		€		€		€		€		€	
2. Schulden aan leveranciers	€		€		€		€		€		€	
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€		€		€		€		€		€	
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€		€		€		€		€		€	
5. Belastingen en premies sociale verzekering	€		€		€		€		€		€	
6. Schulden ter zake van pensioenen	€		€		€		€		€		€	
7. Overige schulden	€		€		€		€		€		€	
8. Overlopende passiva	€		€		€		€		€		€	
Totaal kortlopende schulden												
TOTAAL PASSIVA												

BIJLAGE 6 BIJ ART. 43 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Model voor de raamovereenkomst inzake het aantrekken van financiële derivaten

RAAMOMVEREENKOMST INTEREST RATE SWAPS

DEZE RAAMOVEREENKOMST is opgesteld op [•] tussen:

(1) [•] ('**Partij A**'); en
(2) [•] ('**Partij B**').

OVERWEGENDE DAT

A. Partij B een Nederlandse woningcorporatie is die ingevolge het bepaalde in de Woningwet onder toezicht staat.
B. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgelegd onder welke voorwaarden woningcorporaties een interest rate swap ('IRS') mogen aangaan.
C. Deze raamovereenkomst (de 'Overeenkomst') regelt dat, in overeenstemming met de Regeling, Nederlands recht van toepassing is op de rechtsverhouding tussen Partij A en Partij B, en de toepasselijkheid van de Wet op het financieel Toezicht ('Wft') en het Burgerlijk Wetboek ('BW').
D. Alle aspecten van de IRS die tussen Partij A en Partij B wordt aangegaan zijn onderhevig aan de toepasselijke ISDA Master Agreement, Schedule en Confirmations.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Partij A is verplicht te handelen overeenkomstig de Regeling en verplicht zorg te dragen dat Partij B in overeenstemming met de Regeling handelt. Deze Overeenkomst wordt aangemerkt als een overeenkomst van dienstverlening als bedoeld in artikel 7:400 BW.
2. Partij A erkent en accepteert dat op Partij A een geschreven en ongeschreven zorgplicht rust jegens Partij B als bedoeld in het BW, de Wft en de Algemene Bankvoorwaarden.
3. Partij A en Partij B komen ingevolge artikel 4:18d Wft overeen dat Partij B zal worden aangemerkt als een niet-professionele belegger als bedoeld in artikel 1:1 Wft.
4. Indien Partij A met Partij B één of meer transacties aangaat die ingevolge de Regeling niet zijn toegestaan, dan kan zowel Partij A als Partij B een beroep doen op deze Overeenkomst. In dat geval worden alle schulden of vorderingsrechten van Partij B die voortgevloeid zijn, voortvloeien en zullen voortvloeien uit dergelijke transacties geneutraliseerd door tegengestelde schulden en vorderingsrechten met eenzelfde omvang. Deze tegengestelde schulden en vorderingsrechten ontstaan uit hoofde van deze Overeenkomst en ontstaan op hetzelfde moment als de schulden en vorderingsrechten die voortgevloeid zijn, voortvloeien en zullen voortvloeien uit de transactie die ingevolge de Regeling niet is toegestaan en zullen met elkaar verrekend worden.
5. Deze Overeenkomst wordt beheerst door en uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht. De Nederlandse rechter is exclusief bevoegd om geschillen te beslechten die voortvloeien uit of verband houden met deze Overeenkomst. Voorts zullen alle juridische geschillen (de 'Procedures') die voortvloeien uit of verband houden met deze Overeenkomst exclusief worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter. In het geval van Procedures, verklaren beide partijen zich onherroepelijk te committeren tot de jurisdictie van de Nederlandse rechter en doen hierbij op voorhand afstand van het recht bezwaar te maken tegen voornoemde rechtskeuze en forumkeuze.

TEN BLIJKE WAARVAN partijen aan dit document uitvoering hebben gegeven op de onderstaande datum welke in werking treedt op de datum genoemd op de eerste pagina van dit document.

Partij A	Partij B
Datum	Datum
Handtekening	Handtekening
Naam	Naam
Functie	Functie

BIJLAGE 7 BIJ ARTIKEL 43 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Onderdeel A: ISDA Master Agreement

Financiële derivaten mogen uitsluitend worden aangetrokken onder de in de bijlage genoemde modelovereenkomst. Niet in de bijlage als zodanig opgenomen onderdeel van deze modelovereenkomst is het ISDA Master Agreement 2002. Deze Master Agreement 2002 is een gestandaardiseerd contract opgesteld door de International Swaps and Derivatives Association (ISDA), een organisatie voor handelaren in onderhandse derivaten wereldwijd en gevestigd in New York. De ISDA (en daarmee het Master Agreement 2002) zijn bereikbaar via website www.isda.org.

BIJLAGE 7 BIJ ARTIKEL 43 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Onderdeel B: Schedule

SCHEDULE to the 2002 MASTER AGREEMENT

Dated as of ....

between

Please fill in the name laid down by statute ('Party A')

and

[*toegelaten instelling*] ('Party B'),

Scope of Agreement

As of the date of this Agreement, all Transactions entered into from that date between the parties to this Agreement (and the respective rights and obligations of the parties in respect of those Transactions) shall be governed by, subject to, and determined in accordance with, the terms and conditions set out in this Agreement and the related Confirmations.

Party B is a Dutch housing association ('toegelaten instelling') and its main purpose is the stimulation of social housing in the Netherlands by means of public funding. As a result, Party B is supervised by the Dutch government and any supervisory bodies and institutions. In respect of this Agreement, Party B shall be considered as a non-professional investor, in accordance with the Dutch Wet op het financieel toezicht. Regarding these Transactions, Party A shall act as an advisor for Party B. All of the above is incorporated in the independent agreement governed by Dutch law, as referred to in article 6 of the Dutch Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Part 1 Termination Provisions

In this Agreement:

(a) *'Specified Entity'* does not apply.

(b) *'Specified Transaction'* will have the meaning specified in Section 14 of the Agreement.

(c) The *'Cross-Default'* provisions of Section 5(a)(vi) of the Agreement will apply to Party A and will not apply to Party B provided, however, that notwithstanding the foregoing, an Event of Default shall not occur under either Section 5(a)(vi)(1) or (2) if (a) the event or condition referred to in Section 5(a)(vi)(1) or the failure to pay referred to in Section 5(a)(vi)(2) is a failure to pay caused by an error or omission of an administrative or operational nature; and (b) funds were available to such party to enable it to make the relevant payment when due; and (c) such relevant payment is made within three Local Business Days following receipt of written notice from an interested party of such failure to pay.
If such provisions apply:
– *'Specified Indebtedness'* will have the meaning specified in Section 14.
– *'Threshold Amount'* means with respect to Party A, an amount equal to one percent (1%) of its total equity share capital (as specified from time to time in its most recent Annual Report containing consolidated financial statements, prepared in accordance with accounting principles that are generally accepted for institutions of its type in the jurisdiction of its organization and certified by independent public accountants), or its equivalent in any other currency.

(d) The *'Credit Event Upon Merger'* provisions of Section 5(b)(v) of the Agreement will apply to Party A and will apply to Party B.

(e) The *'Automatic Early Termination'* provision of Section 6(a) of the Agreement will apply, provided that Automatic Early Termination shall not apply upon the occurrence of an Event of Default with respect of Party B specified in Section 5(a)(vii) (3), (6) or, to the extend analogous thereto.

(f) *'Termination Currency'* means Euro or the currency selected by the Non-defaulting Party or the Non-affected Party, or in the circumstance where there are two Affected Parties, agreed by Party A and Party B, and failing such agreement the Termination Currency shall be Euro.

(g) *'Additional Termination Event'* will apply. The following will constitute an Additional Termination Event:
For any reason the status of Party B as 'toegelaten instelling' is withdrawn in accordance with article 70 of the Dutch Housing Act ('Woningwet').

Part 2 Tax Representations.

(a) *Payer Representations.* For the purposes of Section 3(e), Party A and Party B will make the following representation:
It is not required by any applicable law, as modified by the practice of any relevant governmental revenue authority, of any Relevant Jurisdiction to make any deduction or withholding for or on account of any Tax from any payment (other than interest under X Section 9(h) of this Agreement) to be made by it to the other party under this Agreement. In making this representation, it may rely on (i) the accuracy of any representations made by the other party pursuant to Section 3(f) of this Agreement, (ii) the satisfaction of the agreement contained in Section 4(a)(i) or 4(a)(iii) of this Agreement and the accuracy and effectiveness of any document provided by the other party pursuant to Section 4(a)(i) or 4(a)(iii) of this Agreement and (iii) the satisfaction of the agreement of the other party contained in Section 4(d) of this Agreement, except that it will not be a breach of this representation where reliance is placed on clause (ii) above and the other party does not deliver a form or document under Section 4(a)(iii) by reason of material prejudice to its legal or commercial position.
(b) *Payee Representations* Party A and Party B make no Payee Tax representation.

Part 3 Documents to be Delivered

For the purpose of Section 4(a)(i) and 4(a)(ii) of the Agreement, each party agrees to deliver the following documents, covered by Section 3(d) of this Agreement, as applicable:
(a) Tax forms, documents or certificates to be delivered are:
Each party agrees to complete, accurately and in a manner reasonably satisfactory to the other party, and to execute, arrange for any required certification of, and deliver to the other party (or to such government or taxing authority as the other party reasonably directs), any form or document that may be required or reasonably requested in order to allow the other party to make a payment under this Agreement without any deduction or withholding for or on account of any Tax or with such deduction or withholding at a reduced rate, promptly upon the earlier of (i) reasonably demand by the other party and (ii) learning that the form or document is required.
(b) Other documents to be delivered are:
Please complete

Part 4 Miscellaneous

(a) *Addresses for Notices.* For the purpose of Section 12(a) of the Agreement:
Address for notices or communications to Party A:
Please complete
Address for notices or communications to Party B:
Please complete
(b) *Process Agent.* For the purpose of Section 13(c) of the Agreement:
Party A appoints as its Process Agent in England: *Please complete*
Party B appoints as its Process Agent in England: *Please complete*
(c) *Offices.* The provisions of Section 10(a) of the Agreement will apply.
(d) *Multibranch Party.* For the purpose of Section 10(b) of the Agreement:
Party A [is not a Multibranch Party.] [is a Multibranch Party and may enter into a Transaction through any of the following Offices:
Please complete]
(e) *Calculation Agent.* The Calculation Agent is Party A, unless otherwise specified in a Confirmation in relation to the relevant Transaction. Failure of the Party designated as Calculation Agent to perform, on a timely basis, any of its responsibilities as Calculation Agent shall not relieve the parties of their respective payment obligations under the Agreement and such failure shall not be considered an event which would permit the termination of this Agreement or any Transaction. If a Party (a 'Disputing Party') reasonably disputes the outcome of a calculation by the Calculation Agent, then the Disputing Party will notify the Calculation Agent thereof not later than the close of business on the Local Business Day following the relevant Payment Date. The parties will consult with each other in an attempt to resolve the dispute. If they fail to resolve the dispute by 5.00 p.m., CET, on the Local Business Day following the date on which the notice is given, the Calculation Agent will recalculate the disputed calculation by seeking four actual quotations at mid-market from third parties for purposes of making the relevant calculation, and taking the arithmetic average of those obtained; provided that if four quotations are not available for a particular Transaction, then fewer than four quotations may be used for that calculation, and if no quotations are available, then the Calculation Agent's original calculations will be used.
(f) *Credit Support Document.* None.
(g) *The Credit Support Provider.* [Not applicable/Means with respect to Party A:
Please complete

(h) *Governing Law.* This Agreement will be governed by and construed in accordance with [Dutch] [English] Law.
(i) *Netting of Payments*. 'Multiple Transaction Payment Netting' [will not apply for the purpose of Section 2(c) of this Agreement.] [will apply for the purpose of Section 2(c) of this Agreement to [all Transactions payable on the same date and in the same currency.
(j) *'Affiliate'* is not applicable.
(k) *No Agency.* The provisions of Section 3(g) will apply to this Agreement.

Part 5 Other Provisions

(a) *Inconsistency*
Notwithstanding the provisions of Section 1(b) of the Agreement, in the event of any inconsistency between any of the following documents, the relevant document first listed below shall govern: (i) a Confirmation for the purpose of the relevant Transaction; (ii) the Schedule; (iii) the relevant 'ISDA Definitions' and (iv) the 2002 ISDA Master Agreement.
(b) *Change of Account*
Section 2(b) shall be amended in full to read as follows: '*Change of Account*. Either party may change its account within the same currency as specified for the relevant payment or delivery in the Transaction by giving notice to the other party at least five Local Business Days prior to the scheduled date for payment or delivery to which such change applies unless such other party gives timely notice of a reasonable objection to such change, and provided that, if any new account of one party is not in the same jurisdiction as the original account, the other party shall not be obliged to pay any greater amount and shall not receive any lesser amount as a result of such change than would have been the case if such change had not taken place.'.
(c) *Financial Statements*
Section 3(d) shall be amended by adding before the full stop at the end of Section 3(d): ', provided that in the case of financial statements delivered by either party, the only representation being made is that such financial statements give a fair view of the state of affairs of the entities which they cover as at their date of publication.'
(d) *Failure to Pay or Deliver*
Section 5(a)(i) shall be amended by replacing 'First Local Business Day' and 'First Local Delivery Day' by 'Third Local Business Day' and 'Third Local Delivery Day' respectively'.
Section 5(a)(i) shall be amended by adding at the end of Section 5(a)(i): 'provided, however, that notwithstanding the foregoing, an Event of Default shall not occur if the failure to pay or deliver is caused by an error or omission of an administrative or operational nature and funds were available to such party to enable it to make the relevant payment or delivery when due and provided that such error or omission is remedied within three Local Business Days and/or three Local Delivery Days after notice of such failure being received.'
(e) *Default Under Specified Transaction*
Section 5(a)(v)(2) shall be amended by replacing 'First Local Business Day' by 'Third Local Business Day'.
(f) *Events*
Section 5(a) and (b) shall be amended by adding Section 5(a)(ix): 'Any act, and/or decision under or pursuant to the Dutch Housing Act ('Woningwet') regarding Party B will not qualify as an Event of Default.' and Section 5(b)(vii): 'Any act, and/or decision under or pursuant to the Dutch Housing Act ('Woningwet') regarding Party B will not qualify as a Termination Event.'.
Section 5(a) and (b) shall be amended by adding Section 5(a)(x): 'The mortgaging of Party B's real estate or pledging of Party B's rental revenues to the Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw shall not qualify as an Event of Default.' and Section 5(b)(viii): 'The mortgaging of Party B's real estate or pledging of Party B's rental revenues to the Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw shall not qualify as a Termination Event.'.
(g) *Severability*
In the event any one or more of the provisions contained in this Agreement should be held invalid, illegal, or unenforceable in any respect, the validity, legality and enforceability of the remaining provisions contained herein shall not in any way be affected or impaired thereby. The parties shall endeavour, in good faith negotiations, to replace the invalid, illegal or unenforceable provisions with valid provisions the economic effect of which comes as close as possible to that of the invalid, illegal or unenforceable provisions.
(h) *Confirmations.* Notwithstanding anything to the contrary in the Agreement:
  (i) The parties hereto agree that with respect to each Transaction hereunder a legally binding agreement shall exist from the moment that the parties hereto agree on the essential terms of such Transaction, which the parties anticipate will occur by telephone.
  (ii) For each Transaction Party A and Party B agree to enter into hereunder Party A shall promptly send to Party B a Confirmation setting forth the terms of such Transaction (which Confirmations shall be in a form agreed to by the parties exchanged by mail, facsimile or other electronic means). Party B shall execute and return the Confirmation to Party A or request

correction of any error within three Local Business Days of receipt. Failure of Party B to respond within such period shall not affect the validity or enforceability of such Transaction and shall be deemed to be an affirmation of such terms absent manifest error.

(i) *Additional Agreements.*
Each party agrees, upon learning of the occurrence of any event or commencement of any condition that constitutes (or that with the giving of notice or passage of time or both would constitute) an Event of Default or Termination Event with respect to such party, promptly to give the other party notice of such event or condition (or, in lieu of giving notice of such event or condition in the case of an event or condition that with the giving of notice or passage of time or both would constitute an Event of Default or Termination Event with respect to the party, to cause such event or condition to cease to exist before becoming an Event of Default or Termination Event).

(j) *Recording of Conversations*. Each party (i) consents to the recording of telephone conversations between the trading, marketing and other relevant personnel of the parties in connection with this Agreement or any potential Transaction, (ii) agrees to obtain any necessary consent of, and give any necessary notice of such recording to, its relevant personnel and (iii) agrees, to the extent permitted by applicable law, that recordings may be submitted in evidence in any Proceedings.

(k) *Amendment to Section 6(d)(ii).* Section 6(d)(ii) of the Agreement is hereby amended by adding the following proviso at the end of the first sentence: '; provided, however, that if any amount calculated as being due in respect of an Early Termination Date which is designated as a result of an Illegality or a Force Majeure Event cannot be paid on such day by the Office specified in the Confirmation(s) relating to the Terminated Transaction(s) as a result of such event, then such amount will be payable by such Office on the day which is two Local Business Days after the day on which the Illegality or a Force Majeure Event, as the case may be, no longer exists or, if earlier, on the date on which an Event of Default occurs.

(l) *Timely Confirmation.*
   (i) Section 9(e)(ii) is amended by:
      (A) replacing the word 'practicable' with the word 'possible' in the third line thereof; and
      (B) inserting 'or by other method intended by the parties to be effective for the purpose of confirming or evidencing such Transaction' immediately before the words 'which in each case will be sufficient'.
   (ii) In respect of each Relevant Confirmation Transaction, Party A and Party B will use reasonable efforts acting in good faith and a commercially reasonable manner to ensure each Relevant Confirmation Transaction is confirmed by the Timely Confirmation Deadline.
   (iii) In respect of each Relevant Confirmation Transaction:
      (A) the Documenting Party will deliver a Confirmation to the Receiving Party as soon as possible and at the latest by the Confirmation Delivery Deadline; and
      (B) following the delivery in (A) above, the Receiving Party will, use reasonable efforts acting in good faith and a commercially reasonable manner, either confirm the Confirmation or deliver to the Documenting Party a Not Confirmed Notice as soon as possible and at the latest by the Timely Confirmation Deadline.

   If the Receiving Party delivers a Not Confirmed Notice to the Documenting Party by the Timely Confirmation Deadline, Party A and Party B will use reasonable efforts acting in good faith and a commercially reasonable manner, to attempt to resolve the difference and confirm the Relevant Confirmation Transaction as soon as possible.
   (iv) For the purposes of this Part 5(l):

   'CCP' means a central clearing house authorised under Article 14 of EMIR or recognised under Article 25 of EMIR.

   'CCP Service' means in respect of a CCP, an over-the-counter derivative clearing service offered by such CCP.

   'Cleared' means, in respect of a Transaction, that such Transaction has been submitted (including where details of such Transaction are submitted) to a CCP for clearing in a relevant CCP Service and that such CCP has become a party to a resulting or corresponding transaction, as applicable, pursuant to such CCP's Rule Set.

   'Commission' means the executive body of the European Union which is responsible for proposing legislation, implementing decisions, upholding the European Union's treaties and the day-to-day running of the European Union.

   'confirm' means, with respect to a Confirmation provided by the Documenting Party to the Receiving Party, an acknowledgement in writing (whether by execution in counterpart of the Confirmation or otherwise) or electronically from the Receiving Party to the Documenting Party that the terms of such Confirmation reflect the terms of the Relevant Confirmation Transaction and *'confirmed'* will be construed accordingly.

   'Confirmation Delivery Deadline' means (i) 5:00 pm CET on the Local Business Day prior to the Timely Confirmation Deadline; or (ii) if the Timely Confirmation Deadline falls after the day that is the second Local Business Day following the Trade Date, 5:00 PM CET on the second Local Business Day immediately preceding the Timely Confirmation Deadline. Notwithstanding

anything to the contrary in the Agreement, for this purpose *'Local Business Day'* means, a day on which commercial banks and foreign exchange markets are generally open to settle payments in the city in which the office through which the Receiving Party is acting for the purposes of the Relevant Confirmation Transaction is located.
'Documenting Party' means Party A.
'EMIR' means Regulation (EU) No 648/2012 of the European Parliament and of the Council on OTC derivatives, central counterparties and trade repositories dated 4 July 2012.
European Union' means the economic and political union established in 1993 by the Maastricht Treaty, with the aim of achieving closer economic and political union between member states that are primarily located in Europe.
'Not Confirmed Notice' means, with respect to a Confirmation provided by the Documenting Party, a written notice from the Receiving Party to the Documenting Party stating that the terms of such Confirmation do not accurately reflect the terms of the Transaction, which terms are inaccurate and what such terms should be, in the opinion of the Receiving Party.
'Receiving Party' means the party which is not the Documenting Party.
'Relevant Confirmation Transaction' means any Transaction which was not Cleared and entered into on or following the Timely Confirmation Start Date.
'Rule Set' means, with respect to a CCP Service, the relevant rules, conditions, procedures, regulations, standard terms, membership agreements, collateral addenda, notices, guidance, policies or other such documents promulgated by the relevant CCP and amended and supplemented from time to time.
'Timely Confirmation Deadline' means the end of the latest day by which such Relevant Confirmation Transaction must be confirmed in accordance with Article 12 of Chapter VIII of the Commission Delegated Regulation (EU) No 149/2013 published 23 February 2013 in the Official Journal of the European Union. If Party A to such Relevant Confirmation Transaction is not a 'financial counterparty' (as defined in EMIR), it will be deemed to be a financial counter-party solely for the purpose of determining such latest day.
'Timely Confirmation Start Date' means the twentieth day following the day of publication of Article 12 of Chapter VIII of the Commission Delegated Regulation (EU) No 149/2013 published 23 February 2013 in the Official Journal of the European Union.
'Trade Date' means the date of execution of the Transaction.

(m) *EMIR Reporting Obligation*
The Parties agree that any reporting obligation that Party B is subject to under Regulation (EU) No 648/2012 of the European Parliament and of the Council on OTC derivatives, central counterparties and trade repositories dated 4 July 2012 is delegated to Party A.][6]

(n) *Incorporation and Interpretation of Definition*
Any definitions published by the International Swaps and Derivatives Association, Inc., as amended, supplemented and replaced from time to time which shall apply to this Agreement will be referred to in the relevant Confirmation. In the event and to the extent that the relevant Confirmation does not refer to any definitions, the following applies:
Reference is made to the following definitions, where applicable which are hereby incorporated by reference herein:
the 2006 ISDA Definitions (the 'ISDA Definitions'); and
any terms used and not otherwise defined in the Confirmation shall have the meaning set forth therein.

(o) *Form of Agreement*
The parties agree that the text of the body of this Agreement is intended to be the printed form of the ISDA 2002 Master Agreement as published and copyrighted by the International Swaps and Derivatives Association, Inc© (ISDA).

IN WITNESS WHEREOF the parties have executed this document on the respective dates specified below with effect from the date specified on the first page of this document.

Party A	Party B
Date	Date
Signature	Signature
Name	Name

[6] The parties may elect this Part 5 (m).

Function	Function

BIJLAGE 7 BIJ ARTIKEL 43 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Onderdeel C: Credit support annex

Paragraph 11 Elections and Variables[7]

(a) **Base Currency and Eligible Currency**
 (i) *'Base Currency'* means euro.
 (ii) *'Eligible Currency'* means the Base Currency.
(b) **Credit Support Obligations**
 (i) *Delivery Amount, Return Amount and Credit Support Amount*
  (A) *'Delivery Amount'* has the meaning specified in Paragraph 2(a).
  (B) *'Return Amount'* has the meaning specified in Paragraph 2(b).
  (C) *'Credit Support Amount'* has the meaning specified in Paragraph 10.
 (ii) *Eligible Credit Support.* The following items will qualify as *'Eligible Credit Support'* for Party A:

		Party A	Party B	Valuation Percentage
(A)	**Cash in an Eligible Currency**	Yes	Yes	100%
(B)	**Negotiable debt obligations issued by the Governments of the Euro-zone, the United States of America, and the United Kingdom having a remaining maturity of not more than five years from the Valuation Date and being rated at least AAA (S&P) or AAA (Fitch Ratings) or Aaa (Moody's) on the Valuation Date and which settle through an Approved Clearing System.**	Yes	Yes	97%
(C)	**Negotiable debt obligations issued by the Governments of the Euro-zone, the United States of America, and the United Kingdom having a remaining maturity of five years or more from the Valuation Date and being rated at least AAA (S&P) or AAA (Fitch Ratings) or Aaa (Moody's) on the Valuation Date and which settle through an Approved Clearing System.]**[1]	Yes	Yes	95%
(D)	**Such other Eligible Collateral as may be agreed between the parties**	Yes	Yes	As agreed between the parties.

[1] The parties may elect (B) and (C) together, not separately.

 (iii) *Thresholds*
  (A) *'Independent Amount'* means with respect to Party A: *please complete*
   'Independent Amount' means with respect to Party B: None.
  (B) *'Threshold'* means with respect to Party A: None.
   'Threshold' means with respect to Party B: please complete
  (C) *'Minimum Transfer Amount'* means with respect to Party A and Party B: The amount equivalent to 10,000 euro.
  (D) *Rounding*. The Delivery Amount and the Return Amount will be rounded up or down to the nearest integral multiple of 10,000 euro.
(c) **Valuation and Timing**
 (i) **'Valuation Agent'** means, for the purposes of Paragraphs 2 and 4, and for the purposes of Paragraph 5(c): Party A.
 The valuation of the Credit Support Amount shall be made pursuant to Paragraph 3(b) and pursuant to the following procedures:
  (A) Party A shall before the Notification Time report by email to Party B:
   (a) The market value of each collateralised transaction, denominated in euro.
   (b) The market value of the posted collateral to Party B, denominated in euro.
   (c) The Credit Support Amount, denominated in euro.
  (B) If Party A's determination remains undisputed, Party B shall notify the Valuation Agent of the agreed Delivery Amount (if any) or the Return Amount (if any) by email.
  (C) If the Delivery Amount or the Return Amount, as the case may be, on a Local Business Day equals or exceeds the Minimum Transfer Amount, as the case may be, and if both parties agree, then Eligible Credit Support will be transferred pursuant to Paragraph 2.
 (ii) **'Valuation Date** means each Local Business Day.
 (iii) **'Valuation Time'** means the close of business on the Valuation Date or date of calculation, as applicable; provided that the calculations of Value and Exposure will be made as of approximately the same time on the same date.
 (iv) **'Notification Time'** means 2.00 p.m., CET, on the Local Business Day following the applicable Valuation Date.
(d) **Exchange Date**

[7] The parties may elect this Credit Support Annex.

'Exchange Date' has the meaning specified in Paragraph 3(c)(ii).

(e) **Dispute Resolution**

(i) *'Resolution Time'* means 5.00 p.m., CET, on the Local Business Day following the date on which the notice is given that gives rise to a dispute under Paragraph 4.

(ii) *'Value.'* For the purpose of Paragraphs 4(a)(4)(i)(C) and 4(a)(4)(ii), the Value of the outstanding Credit Support Balance or of any transfer of Eligible Credit Support or Equivalent Credit Support, as the case may be, will be calculated as follows: Disputes over value will be resolved by the Valuation Agent seeking four bid quotes as of the relevant Valuation Date or date of Transfer from parties that regularly act as nationally recognised principal market makers in the securities or other property in question. The Value will be the arithmetic mean of the quotes received by the Valuation Agent multiplied by the applicable Valuation Percentage.

(iii) *'Alternative.'* The provisions of Paragraph 4 will apply.

(f) **Distributions and Interest Amount**

(i) *Interest Rate.* The *'Interest Rate'* with exception of the condition mentioned hereafter under (iv) will be EONIA. 'EONIA' for any day means the reference rate equal to the overnight rate as calculated on an actual / 360 day count by the European Central Bank and appearing on different publication media on the first TARGET Settlement Day following that day. For the purposes of this Annex, TARGET Settlement Day means any day on which the Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2) System is open.

(ii) *Transfer of Interest Amount.* The transfer of the Interest Amount will be made on last Local Business Day of each calendar month and on any Local Business Day that a Return Amount consisting wholly or partly of cash is transferred to Party A pursuant to Paragraph 2(b).

(iii) *Alternative to Interest Amount.* The provisions in Paragraph 5(c)(ii) will apply.

(g) **Addresses for Transfers**

(i) **[In the case of securities**:
Party A and Party B:
please complete
in the case of cash:][8]
Directly by Target to
please complete

(h) **Amendments to the Annex**

(i) The terms of Paragraph 4(a)(4)(i)(B) are amended in their entirety as follows:
'(B) calculating that part of the Exposure attributable to the Transactions in dispute by seeking four actual quotations at mid-market from third parties for purposes of calculating the relevant Close-out Amount, and taking the arithmetic average of those obtained; provided that if four quotations are not available for a particular Transaction, then fewer than four quotations may be used for that Transaction, and if no quotations are available for a particular Transaction, then the Valuation Agent's original calculations will be used for the Transaction; and'

(ii) The terms of Paragraph 6 are amended to read in their entirety as follows:
'If an Early Termination Date is designated or deemed to occur as a result of an Event of Default in relation to a party, an amount equal to the Value of the Credit Support Balance, determined as though the Early Termination Date were a Valuation Date, will be deemed to be an Unpaid Amount due to the Transferor (which may or may not be the Defaulting Party) for purposes of Section 6(e). For the avoidance of doubt, the Close-out Amount determined under Section 6(e) in relation to the Transaction constituted by this Annex will be deemed to be zero. For purposes of this Paragraph 6, the Value of the Credit Support Balance shall be determined on the basis that the Valuation Percentage applicable to each item of Eligible Credit Support is 100%.'

(iii) The term 'Exposure' in Paragraph 10 of the Annex is hereby amended to read in its entirety as follows:
'Exposure' means, with respect to a party on a Valuation Date and subject to Paragraph 4 in the case of a dispute, the amount, if any, that would be payable to that party by the other party (expressed as a positive number) or by that party to the other party (expressed as a negative number) pursuant to Section 6(e)(ii)(1) of this Agreement if all Transactions (other than the Transaction constituted by this Annex) were being terminated as of the relevant Valuation Time, on the basis that (i) that party is not the Affected Party and (ii) the Base Currency is the Termination Currency; provided that the Close-out Amount will be determined by the Valuation Agent on behalf of that party using its estimates at mid-market of the amounts that would be paid for transactions providing the economic equivalent of (x) the material terms of the Transactions, including the payments and deliveries by the parties under Section 2(a)(i) in respect of the Transactions that would, but for the occurrence of the relevant Early Termination Date, have been required after that date (assuming satisfaction of the conditions precedent in Section 2(a)(iii)); and (y) the option rights of the parties in respect of the Transactions.

[8] Will apply when Paragraph 11(b)ii)(B) and (C) are elected.

(i) **Other Provisions**

(i) [All references in this annex to the 'Transferee' shall be read as references to Party B, and all corresponding references to the 'Transferor' shall be read as references to Party A.][9]

(ii) *Minimum Transfer Amount.* Notwithstanding the provisions of Paragraph 11(b)(iii)(C), when the Credit Support Amount with respect to both parties on a Valuation Date is zero or provided, that if an Event of Default or Termination Event has occurred and is continuing, the Minimum Transfer Amount with respect to both parties will be zero.

(iii) [*'Euro-zone'* means the region comprised of members states of the European Union that adopt the single currency in accordance to the EC Treaty (Treaty establishing the European Community (signed in Rome on 25th March, 1957), as amended by the Treaty on European Union (signed in Maastricht on 7th February, 1992).][10]

(iv) *'Local Business Day'* means TARGET Settlement Day.

(v) *'Local Delivery Day'* means TARGET Settlement Day.

(vi) [*'Approved Clearing System'* means the securities clearing system operated by Clearstream Banking S.A. or Euroclear System.][11]

(vii) *Demands and Notices.* Paragraph 9(c) of this Annex shall be deleted in its entirety and replaced with the following:
All demands and notices given by a party under this Annex will be given as specified hereunder with regard to:
Party A: *please complete*
Party B: *please complete*

IN WITNESS WHEREOF the parties have executed this document on the respective dates specified below with effect from the date specified on the first page of this document.

Party A	Party B
Date	Date
Signature	Signature
Name	Name
Function	Function

[9] Will apply when Paragraph 11(b)(ii)(B) and (C) are elected.
[10] Will apply when Paragraph 11(b)(ii)(B) and (C) are elected.
[11] Will apply when Paragraph 11(b)(ii)(B) and (C) are elected.

TOELICHTING BIJ DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Algemeen

Met deze regeling wordt uitwerking gegeven aan de Woningwet zoals deze luidt na inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Woningwet) en aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna BTIV).

De uitwerking in deze regeling heeft betrekking op de volgende elementen:
- Vaststelling van opslagpercentages voor leningen aan verbindingen;
- Nadere eisen aan de rechtsvorm en organisatie (fit and propertest);
- Nadere regels over de verkoop van woningen en vastgoed;
- Nadere regels voor de waardering op marktwaarde van het bezit van toegelaten instellingen;
- Nadere regels voor de goedkeuring van niet-DAEB[12] investeringen;
- Nadere eisen aan de inkomenstoetsing bij de toewijzing van woningen (*);
- Nadere regels voor de afbakening van het gebied waarbinnen, bij investeringen in niet DAEB-activiteiten, verliezen in de DAEB-tak kunnen worden achtergelaten;
- Nadere regels over de voornemens ter attentie van de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen;
- De vaststelling van het percentage van de maximale huursom;
- Het reglement financieel beheer en nadere eisen aan het beleggingsstatuut en het gebruik van derivaten (*).

De met een (*) aangegeven elementen zijn eisen die tot 1 juli 2015 waren neergelegd in de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen[13], de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting[14], de circulaire Overdracht woningen aan dochtermaatschappijen[15] en de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting[16]. De beleidsregels inzake beleggen en derivaten zoals deze thans gelden behouden overigens hun betekenis totdat de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) het reglement financieel beheer heeft goedgekeurd.

Omdat de herziening van de Woningwet midden in een boekjaar in werking treedt (1 juli 2015) zal een aantal bepalingen die samenhangen met de verslaglegging van toegelaten instellingen pas op 1 januari van het eerstvolgende kalenderjaar in werking treden (1 januari 2016). Het zou ongewenst zijn wanneer toegelaten instellingen halverwege het boekjaar met gewijzigde regels geconfronteerd worden. Dit is neergelegd in het BTIV. Toegelaten instellingen geven voor het eerst op 1 januari 2016 invulling aan artikel 35 tot en met 38 en 46, tweede lid van de Woningwet.

Aan de onderwerpen die op basis van de Woningwet en het BTIV in deze regeling worden uitgewerkt, dienen toegelaten instellingen direct op het moment van inwerkingtreding te voldoen. De artikelen die te maken hebben met de scheiding/splitsing en jaarverslaglegging zijn voor toegelaten instellingen vanaf 1 januari 2016 relevant. Deze zijn niet in deze regeling opgenomen. Deze zullen worden toegevoegd bij wijziging van de regeling in het najaar van 2015.

Voor de verantwoording over 2015 blijven de regels gelden zoals opgenomen in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) zoals dat tot 1 juli 2015 gold (artikel 126 BTIV). De eisen aan de in te dienen jaarrekening (art 26, eerste lid BBSH), volkshuisvestingsverslag (26, tweede lid BBSH) en verantwoordingsgegevens (art 26, derde lid) worden gebaseerd op deze bepalingen.

Op grond van artikel 31 BTIV vindt de waardering van vastgoed plaats op basis van de marktwaarde. Omdat dit artikel is gebaseerd op artikel 35 van de Woningwet moeten toegelaten instellingen voor het eerst over 2016 aan de waardering op marktwaarde voldoen. Gelet op dit nieuwe element in de regelgeving wordt eraan gehecht de berekeningssystematiek voor de waardering op marktwaarde, in de vorm van een handboek, nu reeds kenbaar te maken in de regeling. Deze is als bijlage 2 opgenomen. Dit biedt partijen de mogelijkheid zich voor te bereiden op de per 1 januari 2016 in te voeren systematiek. In het najaar van 2015 zal een actualisatie van de relevante parameters plaatsvinden zodat ook transacties over 2015 in het handboek verwerkt zijn.

---

[12] DAEB: Diensten van algemeen economisch belang
[13] Staatscourant, 27 januari 2015, nr. 2868
[14] Staatscourant, 5 september 2012, nr. 18416
[15] MG 2015-02, 2015-00000150638
[16] Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 3 november 2010, nr. BJZ2010028548 houdende het bepalen van de taken die toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet als diensten van algemeen economisch belang met compensatie kunnen uitvoeren, en daarmee verband houdende bepalingen

Artikel 2, 3 en 4: Leningen aan verbindingen

In artikel 10, tweede lid van het BTIV worden nadere eisen gesteld aan de financieringslening die een toegelaten instelling kan aangaan jegens een verbinding. Ten aanzien van de financieringsrente is in het BTIV vastgelegd dat deze gelijk moet zijn aan de rente op tienjarige staatsleningen op het moment van indiening van het verzoek om goedkeuring van de verbinding, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage. In deze regeling wordt dit vermeerderingspercentage forfaitair vastgesteld op 1,5%-punt. Bij een rente op 10-jarige staatsleningen van bijvoorbeeld 1% wordt derhalve een financieringspercentage vastgesteld van 2,5%. Bij de vaststelling van dit vermeerderingspercentage is gekeken naar (ramingen van) het gemiddelde renteverschil tussen ongeborgde en door het WSW-geborgde leningen en tussen geborgde leningen en 10-jarige staatsleningen. Wanneer markt- of andere ontwikkelingen daartoe aanleiding geven kan dit vermeerderingspercentage worden herzien.

Artikel 5: Stukken uit welke blijkt dat beoogd wordt een aanvang met werkzaamheden te maken

Op basis van artikel 17 BTIV kunnen stukken worden aangewezen uit welke blijkt dat een toegelaten instelling beoogt een aanvang met bepaalde werkzaamheden te maken. Deze stukken zijn relevant in het kader van garanties aan verbonden ondernemingen (artikel 21a tweede lid, tweede volzin Woningwet), het uitvoeren van werkzaamheden nadat de DAEB-opdracht is verstreken (artikel 47 vierde lid Woningwet), de vraag of een markttoets uitgevoerd moet worden (artikel II tiende lid Woningwet), het intrekken van compensatie (artikel 63 eerste lid BTIV), en het achterlaten van kosten voor herstructurering in de DAEB-tak (artikel 69 derde lid BTIV).

In artikel 5 van deze regeling is bepaald dat het om twee typen stukken kan gaan. Ten eerste is dat een door de toegelaten instelling ingediende aanvraag voor of een reeds verleende omgevingsvergunning voor het voornemen. In dat geval moet een aanvang zijn gemaakt met de werkzaamheden binnen de in de omgevingsvergunning genoemde termijn. Een tweede mogelijkheid is het overleggen van een schriftelijke overeenkomst waarin de toegelaten instelling een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd. Die overeenkomst zal gedateerd en ondertekend moeten zijn. Prestatieafspraken met een gemeente zijn nadrukkelijk niet voldoende. Indien binnen de genoemde periodes geen aanvang is gemaakt met de werkzaamheden, vervalt de uitzonderingspositie voor het voornemen.

Op verzoek van de toegelaten instelling kan de toezichthouder besluiten de termijn te verlengen waarbinnen een aanvang gemaakt moet zijn met de werkzaamheden. Het totaal van de oorspronkelijke termijn waarbinnen een aanvang gemaakt diende te worden, vermeerderd met de verlenging, kan niet hoger zijn dan vijf jaar. De toegelaten instelling zal in haar verzoek tot verlenging moeten onderbouwen waarom een verlenging noodzakelijk is om het voornemen uit te kunnen voeren en welke omstandigheden ertoe hebben geleid dat nog geen aanvang is gemaakt met de werkzaamheden. Was er in eerste instantie sprake van een verleende omgevingsvergunning, zal de toegelaten instelling haar verzoek tot wijziging van die omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor hetzelfde voornemen moeten overleggen. Heeft de toegelaten instelling zich gebaseerd op een overeenkomst, dan moet de toegelaten instelling in de twee jaar waarbinnen een aanvang met werkzaamheden gemaakt diende te worden een aanvraag hebben gedaan voor een omgevingsvergunning voor het voornemen. Een verlenging van de termijn kan enkel verleend worden indien die aanvraag voor of een verleende omgevingsvergunning wordt overgelegd.

Artikel 6, 7 en 8: Rechtsvorm en organisatie

Deze artikelen van de regeling zijn een uitwerking van artikel 21 en 23 BTIV en bevatten de nadere voorschriften rond het uitbrengen van de zienswijze door de minister over de geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurders en leden van raden van toezicht die toegelaten instellingen willen (her)benoemen en het daarbij gevolgde toetsingsproces. De minister verleent de Autoriteit mandaat van zijn bevoegdheid tot het uitbrengen van deze zienswijzen.

Algemeen

Toegelaten instellingen moeten een voorgenomen benoeming of herbenoeming melden bij de Autoriteit met gebruikmaking van het daartoe digitaal door de Autoriteit beschikbaar gestelde meldingsformulier. De regeling schrijft voor welke informatie zij daarbij over de beoogde kandidaten moeten overleggen en hoe het toetsingsproces verloopt. De Autoriteit maakt binnen vier weken na de bevestiging van het in behandeling nemen van de (volledige) melding haar zienswijze aan de toegelaten instelling bekend (artikel 25, tweede lid Woningwet). Zij kan deze termijn, onder kennisgeving aan de instelling, eenmalig met maximaal vier weken verlengen. Het toetsingsproces en de

termijn starten als de toegelaten instelling alle bij de melding vereiste bescheiden aan de Autoriteit heeft verstrekt en de Autoriteit dit heeft bevestigd aan de toegelaten instelling.

Omdat de geschiktheid- en betrouwbaarheidtoets zowel geldt bij een voorgenomen (eerste) benoeming van een kandidaat in een functie, als bij een voorgenomen herbenoeming van de kandidaten die reeds in de functie van bestuurder of commissaris werkzaam zijn, zullen na de inwerkingtreding van de regeling op termijn alle bestuurders en leden van de raden van toezicht zijn getoetst. Overigens moeten bestuurders en commissarissen ook tijdens hun dagelijks functioneren aan de eisen omtrent geschiktheid en betrouwbaarheid, zoals beschreven in bijlage 1 van het BTIV, voldoen.

Uit de wettelijke bepalingen over de zienswijze (artikel 19, derde lid BTIV) vloeit voort dat een kandidaat niet in de beoogde functie mag worden benoemd of herbenoemd indien de Autoriteit (nog) geen of een negatieve zienswijze heeft uitgebracht. Een benoeming zonder of bij een negatieve zienswijze is in strijd met het belang van de volkshuisvesting.

Geschiktheidtoets

Bij het onderzoek naar geschiktheid beziet de Autoriteit aan de hand van de informatie die zij van de toegelaten instelling bij de melding heeft verkregen, (eventueel) aangevuld met nader brononderzoek en gesprekken met referenten en/of de kandidaten zelf, of voldoende aannemelijk is gemaakt dat de kandidaat gezien diens opleiding, kennis en ervaring en de bij het BTIV vereiste vakinhoudelijke deskundigheidseisen en competenties (bijlage 1 BTIV) geschikt kan worden geacht voor de desbetreffende functie. Zoals in het BTIV is aangegeven, spelen de aard van de functie, alsmede de aard en omvang van de werkzaamheden van de instelling daarbij een rol. Bij een (her)benoeming van een kandidaat dient de toegelaten instelling hiertoe nadere informatie over het gehanteerde functieprofiel te leveren. Bij een eerste benoeming dient zij daarnaast informatie over het gevolgde wervingsproces te verstrekken. Ook moet zij namen van drie referenten aandragen die de informatie over de kandidaat kunnen staven.

Wat betreft de in de bijlage bij het BTIV gestelde competentie-eisen spreekt het voor zich dat de competenties van meer algemene aard, zoals maatschappelijke (omgevings-)sensitiviteit, integriteit en moreel besef, bij alle beoogde kandidaten zonder meer aanwezig dienen te zijn. Door de differentiatie van de competentie-eisen naar de functie van bestuurder enerzijds en naar die van leden van de raad van toezicht anderzijds wordt verder tot uitdrukking gebracht dat niet alle kandidaten in dezelfde mate aan alle vereisten hoeven te voldoen. Zo zijn eisen met betrekking tot leiderschap primair van belang voor bestuurders en voorzitters van raden van toezicht. Zoals in de toelichting bij het BTIV overigens is aangegeven, zal in de praktijk overigens worden bezien of de van de competentie-eisen die in de financiële sector gelden overgenomen eisen in de praktijk ook alle sluitend kunnen worden toegepast op de bestuurders en commissarissen bij toegelaten instellingen. Zo nodig zal een verdere aanscherping en toespitsing van de eisen op de toegelaten instellingen plaatsvinden. Ook kan de Autoriteit een nadere richting en invulling geven aan deze eisen door het stellen van aanvullende toezichtregels.

Indien een toegelaten instelling bij de werving van een kandidaat diens geschiktheid via een assessment heeft laten vaststellen, kan zij het betreffende rapport bij de melding meesturen. De Autoriteit kan dit bij haar beoordeling van de kandidaat betrekken.

Bij een herbenoeming van een kandidaat kan het onderzoek naar de geschiktheid minder uitgebreid zijn. Omdat er in dat geval geen sprake is van een werving, hoeft de instelling geen informatie over het wervingsproces aan te leveren en kan verstrekking van referenties achterwege blijven. Wel dient zij bij de melding het functieprofiel en het Curriculum Vitae van betrokkene te verstrekken en de herbenoeming nader te motiveren, waarbij zij dient in te gaan op de vakinhoudelijke deskundigheid en competenties van betrokkene.

De Autoriteit kan bij het onderzoek naar geschiktheid referenten benaderen voor een (objectief) oordeel over kennis, ervaring en professioneel gedrag van een beoogde kandidaat. Verder vinden toetsingsgesprekken met de kandidaten plaats. Of dit ook in alle gevallen gebeurt, is ter beoordeling van de Autoriteit. In deze gesprekken kunnen zowel inhoudelijke vakbekwaamheid, ervaring en competenties als de gedragskenmerken van betrokkene aan de orde komen.

De Autoriteit kan bij het onderzoek eventuele (tijdelijke) verzwarende omstandigheden bij de betreffende toegelaten instelling betrekken, zoals het onder verscherpt toezicht geplaatst zijn van en/of eerdere toezichtmaatregelen jegens deze instelling. Dit kan immers de zwaarte van de functie en daarmee de eisen aan de kandidaat beïnvloeden.

Indien sprake is van een (her)benoeming in een team, hetgeen in elk geval aan de orde zal zijn bij de raden van toezicht maar ook bij meerhoofdige besturen, dient een toegelaten instelling bij de melding

te onderbouwen hoe en waarom de geselecteerde kandidaat naar zijn oordeel past in en/of complementair is aan het team, gelet op de daarbinnen aanwezige kennis, vaardigheden en/of specialisaties. Ingeval van een kandidaat voor de raad van toezicht dient zij daartoe het door de Autoriteit beschikbaar gestelde matrixformulier in te vullen, waarin tot uitdrukking kan worden gebracht welke kennis, vaardigheden en specialisaties in welke mate aanwezig kunnen worden geacht. De terreinen waarop deze zijn gelegen betreffen: volkshuisvesting (inclusief de relatie met stakeholders), vastgoedontwikkeling en -beheer, financiën en control, juridische zaken en management, organisatieontwikkeling en human resources (inclusief selectie- en beloningsbeleid). Idealiter zijn in het team kennis en vaardigheden op alle terreinen aanwezig en wordt bij vertrek van een bepaalde expertise gericht naar vervanging daarvan gezocht. Ingeval van een twee- of meerhoofdig bestuur zal de gehanteerde matrix mogelijk te uitgebreid zijn. In die gevallen kan (gemotiveerd) worden volstaan met een op het bestuur van de betreffende instelling door hen zelf toegesneden matrix.

Betrouwbaarheidtoets

Bij het onderzoek naar betrouwbaarheid stelt de Autoriteit aan de hand van het door de te (her)benoemen kandidaat zelf ingevulde betrouwbaarheidformulier en nader brononderzoek vast of deze voldoende betrouwbaar geacht kan worden voor de betreffende functie. In het kader van het onderzoek dient de kandidaat een Verklaring Omtrent het Gedrag gericht op de onderhavige functie bij een toegelaten instelling te overleggen. Bij het oordeel ter zake zal de Autoriteit de eventuele antecedenten van de kandidaat nader wegen. Bij het nader brononderzoek door de Autoriteit kan informatie worden betrokken van andere personen of instanties zoals bijvoorbeeld de Belastingdienst, openbare registers of externe toezichthouders met welke de kandidaat uit hoofde van zijn huidige, of eerdere functie(s) betrokkenheid heeft gehad. Dit kunnen zowel de (voormalige) toezichthouder op de toegelaten instellingen zijn, als toezichthouders in andere sectoren, zoals bijvoorbeeld de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Ook tuchtmaatregelen van een brancheorganisatie zoals Aedes of de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) waarmee betrokkene in zijn of haar (eerdere) functie is geconfronteerd, kunnen aanleiding vormen om te twijfelen aan de betrouwbaarheid van de betrokkene.

Voor de Belastingdienst geldt dat hij zal verifiëren of de kandidaat het betrouwbaarheidsformulier voor wat betreft de fiscale antecedenten naar waarheid heeft ingevuld. Als hierbij blijkt dat de bij de Belastingdienst bekende antecedenten afwijken van de gegevens die de kandidaat heeft ingevuld, zal de Belastingdienst dit doorgeven aan de Autoriteit en op verzoek van de Autoriteit gemotiveerd toelichten waaruit de geconstateerde afwijking ten aanzien van de door de kandidaat aangeleverde fiscale antecedenten bestaat.

Indien zij daartoe in de antecedenten aanleiding ziet kan de Autoriteit de kandidaat in het toetsingsgesprek om opheldering vragen. Daarbij kan zij een nadere weging ten aanzien van de antecedenten toepassen. Tot slot is uit oogpunt van bescherming van persoonsgegevens in de regeling opgenomen dat de informatie die van en over kandidaten is verkregen en die in de administratie van de Autoriteit is opgenomen, zonder de uitdrukkelijke toestemming van betrokkene niet aan derden zal worden verstrekt. De zienswijzen die de Autoriteit ter zake van de geschiktheid en betrouwbaarheid van personen verstrekt, worden alleen kenbaar gemaakt aan de betrokken toegelaten instelling en (via die instelling) de kandidaat zelf. De Autoriteit kan de betreffende informatie overigens wel gebruiken indien zij haar zienswijze uitbrengt over een reeds eerder getoetste kandidaat die een toegelaten instelling wil herbenoemen.

Artikel 9 t/m 12: Verkoop van woningen en ander vastgoed

In de artikelen 24, 25 en 26 van het BTIV is opgenomen welke voorwaarden aan vervreemding van onroerende zaken worden gesteld, wanneer goedkeuring van de Autoriteit vereist is en onder welke voorwaarden deze verleend wordt. De artikelen over vervreemding komen inhoudelijk overeen met de regels zoals deze in de circulaire Verkoop corporatiewoningen (MG2013-02) en de regeling Vervreemdingen woongelegenheden (2011-2000426739) zijn vastgelegd. In deze regeling wordt een aantal bepalingen nader uitgewerkt.

Leegwaarde

De leegwaarde is de waarde bij overdracht van het bestaande eigendom(srecht) en de vrijelijke beschikking van de verkrijger. Er mag dus geen rekening worden gehouden met eventuele door de toegelaten instelling vastgelegde beperkende voorwaarden in de koopovereenkomst. Wel moet rekening gehouden worden met eventuele gemeentelijke erfpachtconstructies of andere al bestaande beperkende bedingen.

Nadere voorschriften taxaties

Het taxatierapport moet opgesteld zijn door een persoon die als taxateur is ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en/of de Stichting VastgoedCert,het register van de Stichting Certificering VBO Makelaars of het Royal Institute of Chartered Surveyors. Degene die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien de onafhankelijkheidseis, op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie wat betreft koop, verkoop of financiering. Bij twijfel bij de Autoriteit aan de juistheid van de taxatie zal opdracht worden gegeven aan de toegelaten instelling tot hertaxatie van de woningen door een door de Autoriteit aangewezen makelaar/taxateur.

Waardebepaling van een woongelegenheid

De waarde van een woongelegenheid voor verkoop aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning of voor verkoop aan een derde van een eerder verhuurde bij verkoop leegstaande wooneenheid of van een nieuwbouwwoongelegenheid wordt vastgesteld aan de hand van een door de Stichting Taxaties en Validaties (STENV) erkend validatie-instituut gevalideerd taxatierapport naar leegwaarde, of aan de hand van de meest recente WOZ-beschikking. De validatie-eis is ingesteld om maximaal te borgen dat er een goede en zorgvuldige taxatie plaatsvindt die leidt tot een juiste waardering. De validatie-eis geldt niet ten aanzien van taxaties van bijvoorbeeld complexen met onzelfstandige woongelegenheden met algemene ruimten. Dan kan worden volstaan met taxatie van het geheel.

Bij de waardebepaling van een verhuurde woongelegenheid voor verkoop aan derden met een maximale huur boven de liberalisatiegrens kan, behalve van de voornoemde methodieken, ook worden uitgegaan van een huurkapitalisatiemethode of de DCF-methode voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij vindt een waardering plaats van (toekomstige) huurstromen. Deze taxaties hoeven niet te worden gevalideerd.

Waardebepaling bij verkoop aan derden

De waarde van een blijvend gereguleerd complex van al dan niet verhuurde woongelegenheden wordt vastgesteld door de taxatie van de leegwaarde per type woongelegenheid, waarbij van elk type woongelegenheid minstens 1 woongelegenheid is opgenomen door de taxateur. In het taxatierapport moet per woongelegenheid de leegwaarde worden vastgesteld, daarnaast wordt in het rapport een beschrijving van de verschillende typen woongelegenheden opgenomen, het aantal woongelegenheid per type en de becijfering die resulteert in de totale taxatiewaarde. Het taxatierapport wordt in dit geval gevalideerd. Ook mag de waarde van een complex worden bepaald op basis van de meest recente WOZ-beschikkingen.

De waarde van een verhuurd te liberaliseren/geliberaliseerd complex mag op bovenstaande manier bepaald worden of volgens de DCF-methode. Er mag daarbij rekening gehouden worden met een frictieleegstand van maximaal 2% lege woningen in het verhuurde te liberaliseren/geliberaliseerd complex. De taxateur kan de huurprijs van de betreffende lege woningen verdisconteren/kapitaliseren in het taxatierapport. Derhalve hoeft voor die woningen niet te worden voldaan aan de eis van validatie indien het complex in verhuurde staat wordt getaxeerd.

Bij pakketverkoop, waarbij verschillende complexen en/of divers niet-complexmatig woningbezit door een toegelaten instelling in één geheel wordt aangeboden, dient de toegelaten instelling de taxaties van alle afzonderlijke woongelegenheden en/of complexen aan te leveren.

Waardebepaling opknapwoningen

Bij zogenoemde opknapwoningen en complexen bestaande uit opknapwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknapverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf. Uit het taxatierapport van de taxateur moet duidelijk blijken hoe de taxateur tot zijn taxatie is gekomen, waarbij gebruik is gemaakt van de waarden en gegevens zoals hiervoor aangegeven.

Taxatie maatschappelijk vastgoed

Bij een verzoek tot goedkeuring van een voorgenomen verkoop van maatschappelijk vastgoed wordt een taxatie overgelegd, waarbij naar gelang de staat waarin de overdracht zal plaatsvinden gebruik gemaakt mag worden van de in de sector gangbare taxatiemethoden: een leegwaarde of meest recente WOZ-waarde, of indien verhuurd een huurwaardekapitalisatie methode of DCF-methode. Hierbij vindt een waardering plaats van (toekomstige) huurstromen.

Verkoop onder voorwaarden

In het BTIV is in artikel 23 bepaald dat aanvullende voorwaarden gelden bij de verkoop van een woongelegenheid aan een natuurlijk persoon voor eigen bewoning, waarbij meer dan 10% korting wordt gegeven (tot maximaal 50%). Het gaat om het bij doorverkoop terugbetalen van de korting en het delen van de waardeontwikkeling met de toegelaten instelling. In artikel 10 van de regeling zijn deze voorwaarden neergelegd. De voorwaarden beogen gezamenlijk een evenwicht te geven tussen het voorkomen van weglek van maatschappelijk vermogen uit de sector, het stimuleren van eigen woningbezit, het tegengaan van speculatie en het voorkomen van marktbederf. De toegelaten instelling mag de kortingsmogelijkheden binnen deze regels differentiëren naar groepen kopers en bijvoorbeeld onderscheid maken tussen zittende huurders en overige kopers.

Bij een 'verkoop onder voorwaarden' dient de verleende korting altijd te worden terugbetaald indien de woongelegenheid wordt doorverkocht binnen 10 jaar na het moment van eigendomsoverdracht. Dit vereist dat de eigenaar-bewoner bij doorverkoop binnen tien jaar na het moment van eigendomsoverdracht het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100% van de leegwaarde en het bedrag dat hij daadwerkelijk bij de aankoop van de woongelegenheid betaald heeft aan de toegelaten instelling terugbetaalt. In de koopovereenkomst kan een langere termijn dan 10 jaren worden overeengekomen, maar niet een kortere. De beperking dient in het koopcontract opgenomen te worden en is niet bij doorverkoop overdraagbaar.

Bij doorverkoop van de woongelegenheid binnen 10 jaar moet bovendien, door de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) worden gedeeld met de toegelaten instelling. Uitzondering hierop is de in artikel 23, tweede lid BTIV genoemde vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs van ten minste 75% van de leegwaarde, waarbij het huishoudinkomen van de koper niet hoger is dan € 38.950 (prijspeil 2015). De deling in de waardeontwikkeling dient plaats te vinden volgens het volgende systeem. Het percentage van de waardeontwikkeling dat hierbij ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt, bedraagt 1,5 maal (vast verhoudingsgetal) het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de leegwaarde op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50% van de waardeontwikkeling. In de koopovereenkomst kan een langere termijn dan 10 jaren worden overeengekomen, maar niet een kortere. De beperking dient in het koopcontract opgenomen te worden en is niet bij doorverkoop overdraagbaar.

Kosten die zijn gemaakt om woningen te verbeteren mogen eventueel in mindering worden gebracht op de uiteindelijke waarde. Daarover kunnen nadere bepalingen in het koopcontract worden opgenomen. Kosten voor regulier onderhoud en beheer mogen niet in mindering worden gebracht.

Percentage van de leegwaarde verkregen door de toegelaten instelling bij vervreemding	Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding	Percentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede komt aan of ten laste komt van de toegelaten instelling
85	15	22½
80	20	30
75	25	37½
70	30	45
65	35	50
60	40	50
55	45	50
50	50	50

De inkomensgrens als genoemd in artikel 23, derde lid BTIV wordt (zie ook art. 18 lid 1d van de Wet op de huurtoeslag) jaarlijks bij ministeriële regeling geïndexeerd, ten eerste male op 1 januari 2016.

Over deze verkopen dient via de jaarverslaggeving verantwoording te worden afgelegd. Daarnaast dienen deze verkopen, net als alle verkopen waarvoor geen voorafgaande goedkeuring hoeft te worden gevraagd, te worden opgenomen in de verantwoordingsinformatie (dVi). De Autoriteit kan zo controleren of de toegelaten instelling voldoet aan de voorwaarden als neergelegd in dit artikel, of dat in het andere geval de vervreemding om goedkeuring is voorgelegd. De vereisten aan de dVi worden in het najaar van 2015 opgenomen in bijlage 5 van deze regeling.

Indien er sprake is van een vervreemding aan een natuurlijk persoon voor eigen bewoning tegen minder dan 90% van de leegwaarde of WOZ-waarde en tegen voorwaarden die afwijken van de voorwaarden bedoeld in het eerste of tweede lid van artikel 23 BTIV, is toestemming van de Autoriteit vooraf noodzakelijk.

Voorwaarden die geen betrekking hebben op de waardeontwikkeling, bijvoorbeeld verkoopverboden en terugkoop, worden niet gereguleerd in deze regeling. Wel dient men ermee rekening te houden dat dergelijke voorwaarden van belang kunnen zijn voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Overeenkomsten waarbij de verdeling meer dan 50% van de waardeontwikkeling inhoudt zijn niet toegestaan. In die situatie wordt namelijk niet voldaan aan de eigenwoningregeling, genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001, waardoor voor de eigenaar-bewoner geen recht bestaat op hypotheek-renteaftrek.

Toetsing redelijkheid vervreemdingsprijs

Bij de waardebepaling van woningen in verhuurde staat met een maximale huur onder de liberalisatiegrens moet de leegwaarde worden bepaald. De redelijkheid van de vervreemdingsprijs wordt in gevallen waar deze minder is dan 75% van de leegwaarde mede vastgesteld aan de hand van de jaarhuur. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de jaarlijks geactualiseerde methodiek die de Belastingdienst toepast voor de bepaling van de waarde van verhuurde woningen, bedoeld in artikel 17a, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. De toegelaten instelling dient hiertoe de vigerende jaarlijkse huurprijs aan te leveren.

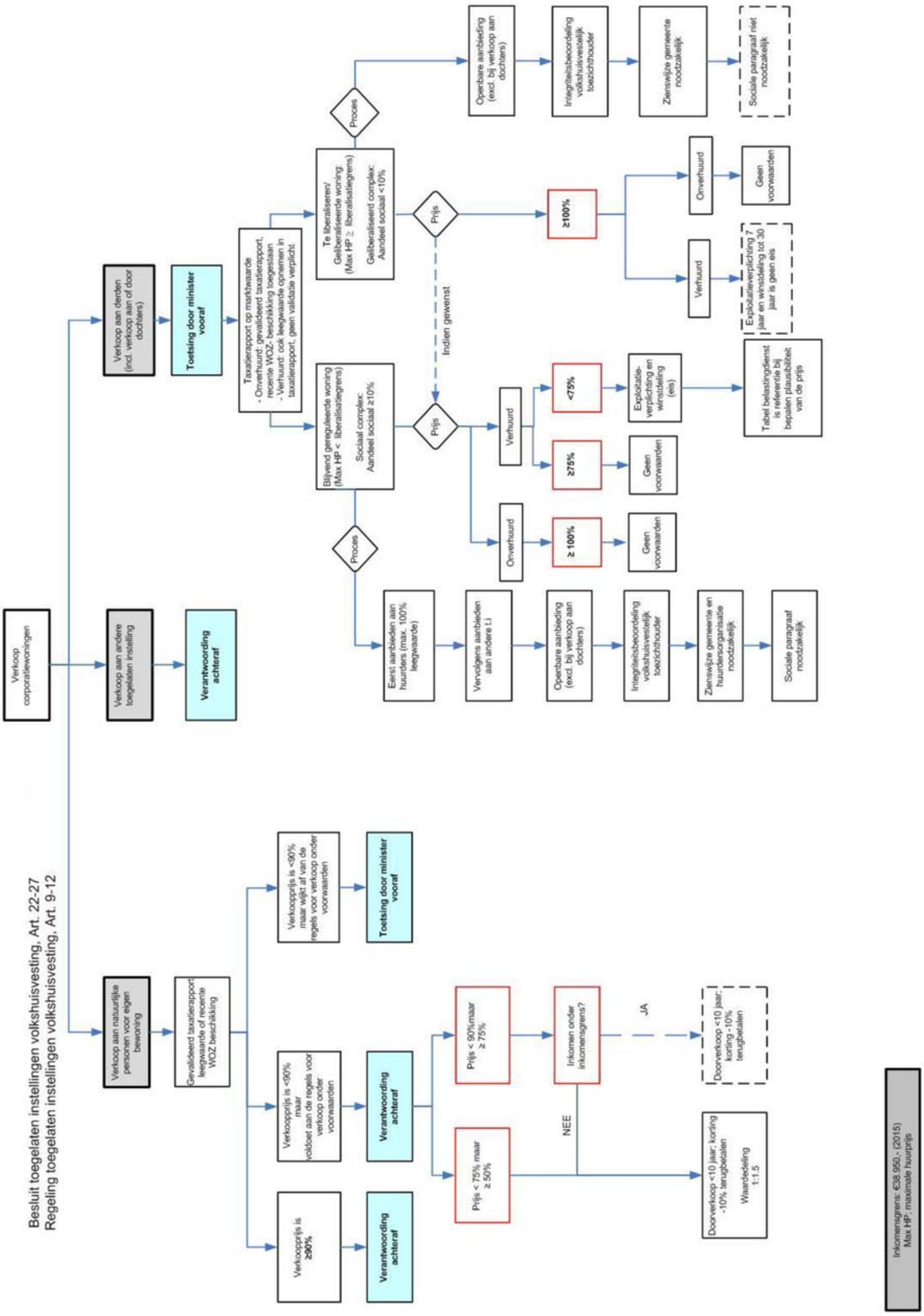
Op www.belastingdienst.nl, Berekening van de waarde van verhuurde of verpachte woningen, of via de zoekterm: leegwaarderatio zijn de actuele waarden te vinden. Voor 2015 staan zij in onderstaande tabel.

Verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	Maar niet meer dan	Leegwaarderatio is
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	–	85%

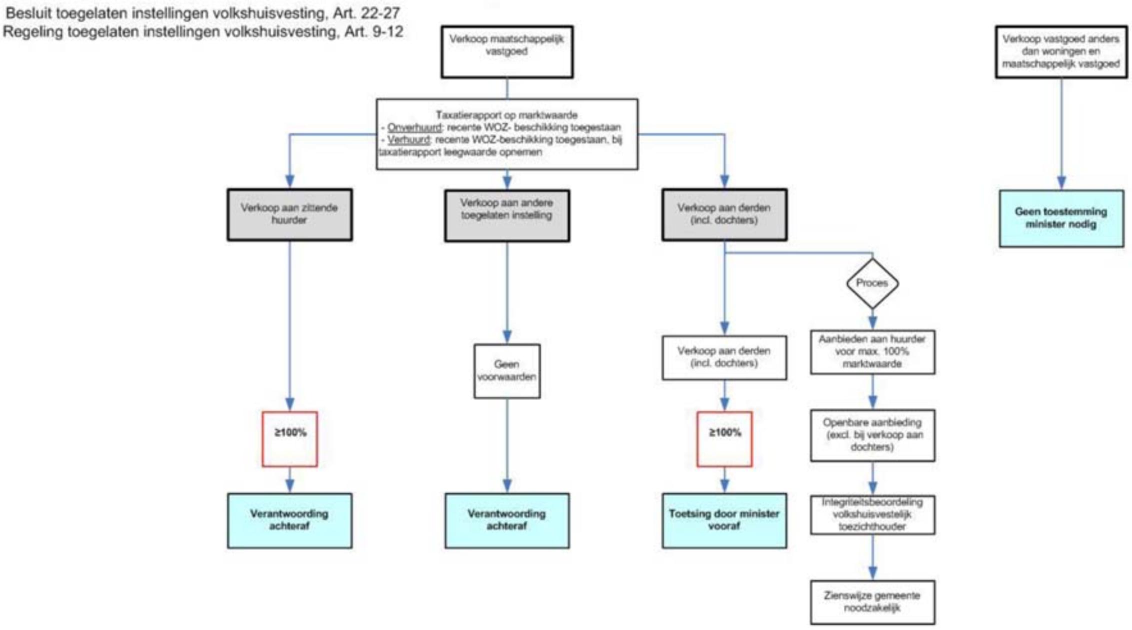
Indien de woning een gedeelte van een gebouwd eigendom is als bedoeld in artikel 16, onderdeel c, van de Wet waardering onroerende zaken en niet als een afzonderlijke zaak vervreemd kan worden, wordt voor de toepassing van het eerste en het tweede lid de WOZ-waarde van die woning verlaagd met een bedrag van € 20.000.

De voorwaarden voor vervreemding uit het BTIV en deze regeling kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:

Stroomschema bij regels voor vervreemding



Stroomschema bij regels voor vervreemding



Artikel 14: Waardering op marktwaarde

Ingevolge artikel 31 BTIV dient de toegelaten instelling haar bezit te waarderen op basis van de marktwaarde, onder gebruikmaking van een berekeningsmethodiek door middel waarvan de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.

In essentie gaat het hierbij om een methodiek aan de hand van gegevens die ook nu al voor het merendeel van belang zijn bij het normale bedrijfsproces van een toegelaten instelling, zoals een efficiënte vastgoedsturing. Het BTIV biedt de mogelijkheid om een vereenvoudigde berekeningsmethodiek vast te stellen voor bepaalde categorieën van toegelaten instellingen. Vooralsnog wordt hier geen noodzaak toe gezien en is geen invulling gegeven aan deze mogelijkheid. De exacte berekeningsmethodiek is vastgelegd in bijlage 2 bij deze regeling.

Het is mogelijk om van de waarderingsmethodiek af te wijken in specifieke omstandigheden. Hiervoor dient de toegelaten instelling gebruik te maken van een taxateur voor zover het die specifieke omstandigheden betreft. Deze specifieke omstandigheden staan in het handboek beschreven.

Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt van de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk, is een taxatie van dit type vastgoed echter verplicht.

De in de bijlage opgenomen methodiek voor de waardering op marktwaarde zal voor het eerst dienen te worden toegepast op de startbalans over 2016. De eindbalans 2015 die begin 2016 moet worden opgesteld dient nog te worden bepaald op basis van het BBSH. Over verslagjaar 2015 zal vóór 1 juli 2016 op de gebruikelijke wijze gegevens moeten worden verstrekt via Corpodata. De verantwoordingsinformatie (dVI) over verslagjaar 2015 zal tevens een vastgoedwaardering moeten omvatten over de marktwaarde volgens het waarderingshandboek, zoals opgenomen in de bijlage.

Zo kunnen toegelaten instellingen tijdig ervaring opdoen met het nieuwe waarderingsbegrip. De bijlage zal daartoe in het najaar van 2015 opnieuw worden vastgesteld, met name ter actualisatie van een aantal algemeen geldende parameters zoals de te hanteren discontovoet. Deze actualisatie zal geen betrekking hebben op gegevens die de toegelaten instelling per object moet registreren.

De waarderingsmethodiek zal vervolgens jaarlijks worden herijkt en door de minister vastgesteld om te borgen dat de methodiek ook daadwerkelijk blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde.

Bij deze jaarlijkse herijking zullen partijen als taxateurs, accountants, de toezichthouder, WSW en toegelaten instellingen structureel worden betrokken door middel van een klankbordgroep. Organisaties die worden geacht de belangen van deze partijen te vertegenwoordigen zullen in de gelegenheid worden gesteld een lid voor deze klankbordgroep voor te dragen. Deze klankbordgroep zal in ieder

geval 2 keer per jaar bijeenkomen. In het begin van het jaar zal de klankbordgroep met name worden betrokken bij het opstellen van de opdracht voor de jaarlijkse herijking. Eén aspect daarbij zal de uitvoering zijn van de waarderingsmethodiek, zodat de daarmee opgedane ervaringen gebruikt kunnen worden bij de herijking. De klankbordgroep zal vervolgens worden betrokken voorafgaand aan het definitieve resultaat van de herijking. De minister zal de zienswijze van de klankbordgroep betrekken in de jaarlijkse vaststelling.

Het voorgaande leidt tot het volgende overzicht:

Startjaar 2015
– 1 juli 2015: ministeriële regeling met methodiek waardering marktwaarde;
– Oktober 2015: ministeriële regeling met actualisatie parameters ten behoeve van methodiek marktwaarde 2015; specificatie verslaglegging boekjaar 2015;
– Februari 2016: opvraagprogramma dVI 2015 beschikbaar voor toegelaten instellingen via www.corpodata.nl;
– Vóór 1 juli 2016: aanlevering dVI door toegelaten instellingen met eindbalans 2015 volgens BBSH zoals dat gold tot 1 juli 2015 en waardering vastgoed eind 2015 op marktwaarde via vastgestelde waarderingsmethodiek.

Jaarlijkse herijking van de waarderingsmethodiek (voor het eerst per 2016):
– Eerste helft 2016: instelling klankbordgroep herijking waarderingsmethodiek;
– Oktober *jaar t*: waarderingsmethodiek *jaar t* op basis van jaarlijks uit te voeren herijking;
– Vóór 1 juli *jaar t+1*: aanlevering dVI met startbalans jaar *t* op basis van marktwaarde.

Artikel 19: Financiële prognoses

De financiële prognoses (dPi) dienen jaarlijks voor 15 december te worden ingediend volgens het model in bijlage 5 van deze regeling.

Artikel 20 en 21: Goedkeuring van niet-DAEB-investeringen

In artikel 45, eerste lid BTIV is aangegeven dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst zijn goedkeuring aan een niet-DAEB-investering in elk geval niet geeft als niet aan minimale rendementseisen worden voldaan. Deze eisen hebben zowel betrekking op de investering zelf, met name vanuit een mededingingsperspectief (voorkoming van prijsdumping), als op de (te verwachten) financiële positie van de niet DAEB-tak na uitvoering van de investering.

Bij huurvastgoed dient de BAR (bruto aanvangsrendement[17]) minimaal 5,5% te bedragen. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde feitelijke BAR bij gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren. Bij koopvastgoed moet er een winstmarge van minimaal 5% zijn op de investering. Deze 5% ligt iets boven de gemiddelde winstopslag bij nieuwbouwkoopwoningen door toegelaten instellingen (rond de 3%) in de afgelopen jaren, omdat het niet DAEB-activiteiten betreft. Bij andere marktontwikkelingen kunnen de BAR dan wel het winstpercentage worden herzien.

Bij het bepalen van de investeringskosten hoeven kosten welke vanwege herstructureringsactiviteiten in de DAEB-tak mogen worden ‘achtergelaten’ (zoals de meerkosten van sloop en afboeking van DAEB-bezit boven de marktwaarde van de bouwrijp gemaakte grond), niet te worden meegenomen. Dit percentage is gemaximeerd tot 5% van de WOZ-waarde van het DAEB-bezit van de betreffende toegelaten instelling in het betreffende woningmarktgebied voor een periode van tien jaar. Voor Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden geldt geen maximum.

Bij de evaluatie van de regelgeving binnen drie jaren na inwerkingtreding zullen de hierboven genoemde percentages/normen voor interne financiering, de BAR, winstmarge bij koop en rendement voor basisscholen/ centra voor jeugd en gezin in elk geval worden herijkt.

De ex ante toets op de financiële positie van de niet-DAEB-tak (liquiditeits- en financieringspositie) met inbegrip van de niet-DAEB-investering dient ter voorkoming van overmatige financiële risico’s voor de niet-DAEB-tak.

Het voldoen aan de hier genoemde minimale rendementseisen laat overigens onverlet dat de borgingsinstelling of de Autoriteit toch een negatieve financiële zienswijze kan hebben ten aanzien van

[17] De BAR geeft de verhouding tussen de bruto aanvangsjaarhuur en de totale investeringskosten weer. De term bruto houdt in dat de exploitatielasten hierbij buiten beschouwing worden gelaten.

de voorgenomen niet-DAEB-investering, bijvoorbeeld omdat de risico's voor de toegelaten instelling als geheel te groot worden geacht.

Basisscholen en centra voor jeugd en gezin

Investeringen in basisscholen en centra voor jeugd en gezin vallen, door honorering van de motie Knops/Schouten van 9 december 2014 (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 43), onder DAEB-investeringen, mits de betreffende investering als renderend kan worden beschouwd. Dit volgt uit artikel 49, tweede lid van het BTIV. Als toetsnorm wordt hiervoor de verhouding tussen de totale investeringskosten (stichtingskosten) en jaarhuur gehanteerd: de stichtingskosten mogen niet meer dan 16 maal de aanvangsjaarhuur bedragen. Deze norm is gebaseerd op een exploitatieberekening voor 50 jaren waarbij onder meer de CFV/WSW-parameters voor huur, lasten en disconteringsvoet voor maatschappelijk vastgoed zijn gehanteerd. Indien ontwikkelingen in deze of andere relevante parameters daartoe aanleiding geven kan deze norm worden herzien.

Artikel 22: Nadere eisen aan de inkomenstoetsing bij toewijzing van woningen

Met ingang van 1 januari 2011 is de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: de tijdelijke regeling) in werking getreden. De tijdelijke regeling is thans in deze regeling opgenomen. De regels met betrekking tot de toewijzing en inkomenstoetsing betreffen de woningen voor permanente bewoning met een huurprijs tot € 710 (prijspeil 2015), ook indien deze kamergewijs worden verhuurd. Bij gebruik van (maatschappelijk) vastgoed waarbij het zorg- of begeleidingselement in de overeenkomst met de cliënt overheerst, hoeft geen toetsing plaats te vinden, omdat in die gevallen volgens jurisprudentie geen sprake is van een huurovereenkomst, maar een begeleidings- of zorgovereenkomst.

De woningzoekende moet aan de toegelaten instelling een verklaring overleggen over de samenstelling van zijn huishouden en gegevens op basis waarvan zijn inkomen zo nauwkeurig als mogelijk kan worden geschat. Uitgangspunt bij dit laatste is dat hiervoor waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van door de Belastingdienst afgegeven (voorlopige) aanslag voor de Inkomstenbelasting of een Inkomensverklaring op basis van de Basisregistratie Inkomen. Alleen als geen van deze bescheiden beschikbaar is of de Belastingdienst aangeeft geen inkomensgegevens van betrokkene(n) te kennen, kan het inkomen aan de hand van een van de andere bescheiden zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regeling worden vastgesteld. Dat geldt ook als een woningzoekende meent dat hij of zij door een terugval in het actuele inkomen inmiddels een inkomen heeft dat onder de inkomensgrens grens ligt (en waarmee de huurder dus binnen de doelgroep zou vallen). Zie ook paragraaf 3.7 van de nota van toelichting van het BTIV.

Indien de toewijzing van woningen voor permanente bewoning geschiedt door een zogenaamde intermediaire verhuurder, dient deze intermediair op overeenkomstige wijze het huishoudinkomen vast te stellen.

Het overleggen van gegevens over het huishoudinkomen is niet noodzakelijk wanneer het gaat om:

a. de in de regeling benoemde vreemdelingen die behoren tot de groep verblijfsgerechtigden waarop de taakstelling in het kader van de Huisvestingswet 2014 betrekking heeft, ook wel statushouders genoemd. Voor deze categorie kan worden volstaan met een verklaring van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) over de betreffende vreemdeling;
b. studenten aan een instelling voor wetenschappelijk, hoger of middelbaar beroepsonderwijs, die als een- of tweepersoonshuishoudens een woning willen betrekken en die voltijds studeren of zich voorbereiden op hun promotie. In deze gevallen kan worden volstaan met een bewijs van inschrijving van de student(en) aan de betreffende onderwijsinstelling;
c. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs. Ook in deze gevallen is het toereikend dat de student een bewijs van inschrijving aan de betreffende onderwijsinstelling overlegt;
d. huishoudens waarvan een van de leden beschikt over een van de in het BTIV genoemde indicatiebesluiten voor verblijf, assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen of minimaal 10 uur verpleging of verzorging voor tenminste een jaar. In dit geval volstaat overlegging van het bedoelde indicatiebesluit, dat onderdeel vormt van het zorgplan dat de wijkverpleegkundige over betrokkene heeft opgesteld.

Voor de onder a, b en c bedoelde woningzoekenden wordt verondersteld dat zij een inkomen onder de inkomensgrens hebben zodat toetsing achterwege kan blijven. Voor hen geldt overigens wel dat indien zij blijkens de huishoudensverklaring de woning willen gaan huren met medebewoners die geen deel uitmaken van een van de betreffende categorieën, de toegelaten instelling het huishoudinkomen langs de gebruikelijke weg moet toetsen om zich ervan te vergewissen of dit inkomen al dan niet boven de inkomensgrens uitkomt. De overweging om de onder d genoemde woningbehoevenden

toegang te bieden tot de sociale huurwoningvoorraad en uit te zonderen van de inkomenstoets is erin gelegen dat het specifieke woningaanbod waarop zij zijn aangewezen in onvoldoende mate door andere aanbieders dan toegelaten instellingen wordt gerealiseerd.

Overige uitzonderingen

Deze regeling bevat de uitzondering voor de toewijzing aan EU-arbeidsmigranten waartoe eerder werd besloten. Deze categorie wordt veelal gehuisvest via huisvestingsbureaus of werkgevers die hiertoe woningen van toegelaten instellingen huren. Vanwege de hoge dynamiek in bewoningsduur van deze categorie en de hoge administratieve lasten die een inkomenstoets voorafgaand aan de toewijzing aan hen vergt, geldt bij de toewijzing van (woonruimte in) sociale huurwoningen aan arbeidsmigranten een andere procedure. De regeling vereist dat het huisvestingsbureau dan wel de werkgever zich per kwartaal, achteraf verantwoordt over de toewijzingen. Daarbij moeten zij de in de regeling opgesomde gegevens aan de toegelaten instelling verstrekken. Voor de schatting van het inkomen van betrokkene(n) moeten zij daarbij een of meerdere loonstrookjes meeleveren. Indien een huishouden uit meerdere personen bestaat moeten de inkomens bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook ingeval meerdere personen die geen huishouden vormen tezamen een woonruimte op één huurcontract huren. Afhankelijk van de hoogte van het gezamenlijke inkomen kan de toegelaten instelling na afloop van een kwartaal bezien of de betreffende toewijzingen al dan niet tot de 10% vrije ruimte moeten worden gerekend. Om misbruik te voorkomen is deze werkwijze alleen toegestaan aan huisvestingsbureaus en werkgevers die beschikken over het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of dat van de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA). Toegelaten instellingen moeten zich van de aanwezigheid van dit keurmerk vergewissen en moeten verder, net als bij andere intermediaire verhuur, afspraken over deze werkwijze vastleggen in de huurovereenkomst die zij met deze partijen sluiten.

Indien de in de regeling bedoelde arbeidsmigranten rechtstreeks een sociale huurwoning van een toegelaten instelling willen huren, dient de toegelaten instelling op de gebruikelijke wijze de inkomenstoets te verrichten.

Ook wanneer er geen sprake is van verhuring maar van het bieden van opvang, gelden bovenstaande inkomensvoorwaarden niet.

Verantwoording

Toegelaten instellingen moeten zich verantwoorden over de toewijzingen in de jaarstukken. Sinds de wijziging van de tijdelijke regeling per 18 mei 2013 zijn intermediaire verhuurders op gelijke wijze als de toegelaten instellingen gehouden aan de verantwoordingseisen. Toegelaten instellingen moeten ervoor zorgen dat de intermediairs hen alle inlichtingen verschaffen die zij voor een juiste en volledige verantwoording nodig hebben en moeten hierover afspraken met de intermediairs maken, bijvoorbeeld in de verhuurovereenkomsten die zij met hen sluiten. Omdat een tussentijdse wijziging (gedurende de eerder overeen gekomen looptijd) of beëindiging van een overeenkomst vanwege de vereiste wilsovereenstemming en de extra administratieve lasten te ingrijpend respectievelijk ongewenst werd geacht, is er niet voor gekozen toegelaten instellingen ook uitdrukkelijk te verplichten bestaande overeenkomsten open te breken. Ook wat betreft de verantwoording wordt onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten gesloten voor 18 mei 2013, waarin nog geen afspraken over een juiste en volledige verantwoording zijn gemaakt en overeenkomsten van na die datum. In het eerste geval zal een tekortschietende verantwoording als gevolg daarvan de toegelaten instelling niet worden aangerekend. Gelet op het geschetste onderscheid is dit echter niet het geval bij (nieuwe of over gesloten) overeenkomsten die na 18 mei 2013 tot stand zijn gekomen. Er bestaat alleen een uitzondering voor bestaande overeenkomsten. Met de laatste wijzing van de tijdelijke regeling is het de toegelaten instellingen verboden overeenkomsten met intermediairs te sluiten waarin de verantwoording niet afdoende is geregeld. Dit verbod maakt onderdeel uit van deze regeling.

In de praktijk blijkt dat totstandkoming van een sluitende verantwoording over de volledigheid van de jaarstukken niet altijd plaatsvindt. Om dit proces te ondersteunen heeft Aedes een standaardovereenkomst ontwikkeld die toegelaten instellingen kunnen gebruiken. In praktische zin kunnen partijen er overigens voor kiezen dat de betrokken accountants van beiden afspraken maken over de controle op de verhuuradministratie van de intermediair, waarbij die controle plaatsvindt door de accountant van de intermediair, die zijn bevindingen meldt aan de accountant van de toegelaten instelling.

Artikel 24: Afbakening voor het achterlaten van verliezen

De standaarddefinitie van de wijk of buurt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van het bezit van een toegelaten instelling in dat gebied, ten behoeve van het in de toekomst eventueel achterlaten van verliezen in de DAEB-tak bij herstructurering, is het viercijferig postcodegebied. Hiermee wordt

aangesloten bij de bepaling dat toegelaten instellingen voornemens voor liberalisatie en verkoop op viercijferig postcodegebied aanleveren.

Artikel 29 en 36: Nadere regels over de voornemens ter attentie van de scheiding van DAEB- en niet DAEB activiteiten van toegelaten instellingen

De stukken die door de toegelaten instellingen moeten worden overgelegd ten behoeve van het uitbrengen van zienswijzen door gemeenten en huurdersorganisaties over een administratieve scheiding dan wel juridische splitsing, kunnen bijdragen aan de afweging of uitvoering van het betrokken voornemen in het belang van de volkshuisvesting is. Het betreft hier de stukken bedoeld in artikel 75, tweede lid, van het besluit. De betrokken stukken hebben onder meer betrekking op de toekomstige financiële situatie en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling, van haar DAEB-tak en niet-DAEB-tak, van de met haar verbonden ondernemingen in de niet-DAEB-tak en van de woningvennootschappen. Ook dient duidelijk genoeg te zijn wat de bijdrage van elk van deze entiteiten aan de volkshuisvesting zal zijn. Er dient ook steeds een beeld te worden gegeven van haar werkzaamheden, activa, passiva, baten en lasten.

Artikel 37: Huursom

In artikel 15a van het BBSH, dat per 1 juli 2015 komt te vervallen, is bepaald dat de gemiddelde huurprijs van een toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het basishuurverhogingspercentage als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

In de Woningwet is met ingang van 1 juli 2015 in artikel 54 bepaald dat de gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar niet hoger is dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaald percentage. In artikel 101 van het BTIV wordt bepaald dat dit een bij ministeriële regeling bepaald percentage is. Met deze regeling wordt het in artikel 15a Besluit BBSH bepaalde percentage gehandhaafd.

Artikel 41: Beleidsregels verantwoord beleggen

Gelet op de sociale taakstelling van de toegelaten instellingen dienen zij hun maatschappelijke kapitaal op een verantwoorde wijze te beheren. Dit houdt in dat toegelaten instellingen geen onverantwoorde risico's mogen nemen met hun beleggingen. Riskante beleggingsvormen worden met deze regeling uitgesloten. Er worden eisen gesteld voor verantwoord beleggingsbeleid van toegelaten instellingen via het verplichten van voldoende professionaliteit, beheersingsstructuren rond de risico's, interne controle en het afdwingen van een relatie tussen beleggen en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling. Daarbij dienen beleggingen (behoudens enkele uitzonderingen) te worden aangegaan bij financiële instellingen met minimaal een AA-rating. Dit is hoger dan voor derivaten (minimaal A-rating) en het aantrekken van middelen (minimaal B-rating) omdat het uitzetten van gelden grotere risico's behelst dan het hebben van aangetrokken leningen en, in mindere mate, het aangaan van derivaten (gegeven de huidige risicobeperkende regels voor derivaten).

De regels in de regeling betreffen een voorzetting van de regels die zijn opgenomen in de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting[18]. Deze regels blijven van kracht totdat de Autoriteit het treasurystatuut heeft goedgekeurd. Hiermee wordt voorkomen dat risico's worden aangegaan terwijl de infrastructuur van de organisatie niet is gericht op de beheersing van deze risico's. Hiermee is niet beoogd dat toegelaten instellingen geen beleggingsmogelijkheden meer hebben. Wel is beoogd om randvoorwaarden te stellen waaraan verantwoord beleggen en verantwoorde beleggingen dienen te voldoen. Met deze regels wordt bijgedragen aan het risicogerichte externe toezicht op de toegelaten instellingen.

Op grond van artikel 45 van de Woningwet mogen toegelaten instellingen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied en handelen in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast is in artikel 97 van de Woningwet bepaald dat het financiële beleid en beheer bijdragen aan het bereiken van haar doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting. Risicovolle beleggingen kunnen een bedreiging vormen voor de financiële continuïteit en zijn derhalve in strijd met bovenstaande uitgangspunten en daarom niet toegestaan. De toezichthouder ziet er dan ook op toe dat risicovolle beleggingen worden omgezet naar solide beleggingen.

Via deze regeling wordt het aangaan van valutarisico's en hoofdsom dan wel inlegrisico's op eindda-

---

[18] Staatscourant, 20 januari 2015, nr. 2868

tum uitgesloten. Het is van belang dat toegelaten instellingen zich bewust zijn van de verdere risico's die worden gelopen en dat er naar wordt gestreefd deze te beperken. Dit kan bijvoorbeeld renterisico's betreffen of hoofdsomrisico's bij tussentijdse beëindiging van een overeenkomst.

Artikel 43: Regels voor derivaten

In het BTIV zijn regels gesteld voor het gebruik van derivaten. Het betreft een voorzetting van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen. Ook deze regels blijven van kracht totdat de Autoriteit het treasurystatuut heeft goedgekeurd. De eisen waaraan de toegelaten instelling moet voldoen bij het gebruik van derivaten zijn opgenomen in artikel 105 tot en met 108 van het BTIV, zoals de verplichting om in het jaarverslag verantwoording af te leggen, de verplichting om een plan van aanpak op te stellen wanneer bestaande contracten toezichtbelemmerende bepalingen bevatten en de benoeming van de eisen voor financiële instellingen bij welke een toegelaten instellingen financiële derivaten mogen aantrekken. Deze regeling omvat vereisten aangaande de aanwijzing van de modelovereenkomsten.

Bijlagen

Deze regeling omvat de volgende bijlagen:
– Bijlage 1: Stroomschema's toetsing huishoudinkomen voor de passendheidsnorm;
– Bijlage 2 bij art. 12: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
– Bijlage 5: dPi (de Prospectieve informatie);
– Bijlage 6 en 7: Modellen voor de raamovereenkomst en de modelovereenkomst inzake het aantrekken van financiële derivaten.

Bijlage 3 (dVi) en 4 (accountantsprotocol) worden in het najaar van 2015 ingevuld.

Consultatie

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben de vraag gesteld of inwerkingtreding per 1 juli wel haalbaar is. Deze vraag ziet op de Woningwet, het BTIV en de regeling. Aedes noemt als bezwaar dat uit de circulaire 'aanwijzingen voor de regelgeving'blijkt dat de tijd tussen de publicatie en de inwerkingtreding van een wet, AMvB of regeling minimaal twee maanden moet bedragen. Generiek uitstel van de wet wordt niet wenselijk en nodig geacht. De Tweede Kamer, het Kabinet en de afdeling Advies van de Raad van State hechten er groot belang aan dat de regels ten aanzien van toegelaten instellingen zo spoedig mogelijk in werking treden. De regels voorzien in versterking van het intern en extern toezicht en in een toespitsing van het maatschappelijk gebonden vermogen naar de kerntaak. Mede in het licht van de Parlementaire enquête woningcorporaties en met het oog op bescherming van het maatschappelijk gebonden vermogen wordt invoering op korte termijn noodzakelijk geacht. Overigens betekent dit niet dat alle maatregelen direct per 1 juli aanstaande concrete gevolgen hebben. Zoals in de parlementaire behandeling van de novelle, de toelichting bij het BTIV en in deze toelichting is aangegeven, hebben toegelaten instellingen anderhalf jaar de tijd om voorstellen voor scheiding in te dienen. Daarnaast is voor aanpassing van de statuten een overgangstermijn voorzien, geldt de passendheidsnorm voor de huurtoeslag per 1 januari 2016 en blijven voor de verantwoording via het jaarverslag over 2015 nog de normen van het BBSH van kracht. Door deze maatvoering wordt het voor toegelaten instellingen goed mogelijk geacht om aan de regelgeving te voldoen. Het CFV heeft geconstateerd dat een aantal elementen nadere uitwerking behoeft in de regels van de toezichthouder. Omdat deze na 1 juli 2015 zullen worden ontwikkeld, zal de Autoriteit uitgaan van de huidige CFV-methodiek voor de beoordeling van de financiële continuïteit van toegelaten instellingen. De minister acht dit een pragmatische werkwijze.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) meldt dat bij de huidige rente op staatsleningen (waarvan de marktrente is afgeleid) de situatie kan ontstaan dat toegelaten instellingen leningen verstrekken aan een niet-DAEB-dochter tegen een lagere rente dan het sectorgemiddelde op geborgde financiering (lopende, reeds afgesloten leningen). Er is geen aanleiding het percentage aan te passen. Het rentepercentage voor interne leningen is afgestemd op de marktrente van dat moment. Deze kan afwijken van de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille, die is opgebouwd uit leningen uit verschillende jaargangen. Er zal echter wel degelijk een samenhang zijn tussen de rente op interne leningen en de rente op nieuwe geborgde leningen. Bovendien zijn er ook situaties denkbaar waarbij de gemiddelde rente lager is dan het te volgen marktconforme rentepercentage voor interne leningen. Wanneer de redenering van het CFV wordt gevolgd zou de rente op interne leningen in dat geval lager zijn dan de marktrente op dat moment, wat mogelijk kan worden gezien als verboden kruissubsidiëring. Afgezien daarvan kan de Autoriteit bij te grote financiële risico's voor de moeder het scheidingsplan afkeuren. Dit biedt belangrijke waarborgen tegen mogelijke ongewenste effecten voor het maatschappelijk vermogen als gevolg van eventuele rentearbitrage.

Aedes heeft bezwaar tegen de tijdslimiet die wordt gegeven bij beoordeling of reeds met een niet-DAEB-activiteit is begonnen voordat de wet in werking is getreden. Ook zouden gemeenten nog niet klaar zijn om een markttoets uit te voeren op het moment dat zij een niet-DAEB-activiteit wensen. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) gaf aan dat 'een aanvang van werkzaamheden' eenduidiger moet worden gedefinieerd, wil het handhaafbaar zijn. Aedes pleit voor een interpretatie van 'een aanvang gemaakt' waar ook onder vallen het verlenen van opdrachten aan adviseurs, een besluit op bestuursniveau en samenwerkingsafspraken met gemeenten. Op basis hiervan is in de regeling duidelijker gedefinieerd wat wordt verstaan onder schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken waaruit blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Hierbij golden als belangrijkste criteria de toetsbaarheid door de Autoriteit en de geest van de wet: geen niet-DAEB-investeringen, tenzij noodzakelijk. Er is sprake van een reeds voorgenomen werkzaamheid als er ofwel een aanvraag voor een omgevingsvergunning is gedaan, ofwel een omgevingsvergunning is verleend, ofwel overeenkomsten zijn gesloten (waaruit financiële verplichtingen volgen) waaruit blijkt dat binnen twee jaar na 1 juli 2015 een aanvang wordt gemaakt. De opmerkingen van Aedes hebben ertoe geleid dat onder condities een verruiming mogelijk is gemaakt. Zie hiertoe de toelichting op artikel 5.

Ten aanzien van de geschiktheidstoets (fit & propertoets) vraagt Aedes om meer gedetailleerde regelgeving. De VTW meent dat het 'proper' gedeelte van de toets juist te gedetailleerd is en in de praktijk niet werkbaar is. De ILT pleit voor meer vrijheid voor de Autoriteit om invulling te geven aan de regels. Dit afwegende geeft de minister, in het kader van een onafhankelijke toezichthouder, een grotere vrijheid aan de Autoriteit om een eindoordeel te vellen over de geschiktheid van de kandidaat. Doordat zij de formulieren en de matrix samenstelt en bekend maakt, ontstaat geen onduidelijkheid over de gehanteerde criteria. Het is, in reactie op Aedes, aan de Autoriteit of zij een gesprek met een kandidaat wil voeren.

Aedes en VTW stellen dat bestuurders te weinig gelegenheid hebben om zich inhoudelijk voor te bereiden op de toets. Uit de reactie van de ILT blijkt dat uitvoering van de geschiktheidstoets per 1 juli 2015 haalbaar is. Bovendien zijn in het kader van de voorhangprocedure van het BTIV de inhoudelijke vereisten aan bestuurders gedeeld met de Tweede Kamer, hetgeen partijen in de gelegenheid heeft gesteld om hiervan kennis te nemen en zich een globaal beeld te vormen van de toets. Op basis van de wet en conceptversie van dit besluit is samen met sector nauw opgetrokken om toegelaten instellingen, gemeenten en huurders zo goed mogelijk praktisch te informeren. Derhalve is de inwerkingtreding van dit artikel niet gewijzigd.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) pleit wederom voor meer transparantie van het handelen van de niet-DAEB-tak en het volledig openbaar maken van verantwoordingsinformatie. In het kader van open data wordt reeds gewerkt aan het zo veel mogelijk openbaar maken van gegevens, zolang het niet gaat om bedrijfsgevoelige informatie. Ten aanzien van het als open data beschikbaar stellen van de dPi en dVi wordt het principe 'openbaar, tenzij' gehanteerd, hetgeen inhoudt dat tenzij daar bezwaren tegen zijn vanuit mogelijke negatieve effecten voor de bedrijfsvoering, privacy of het externe toezicht gegevens als open data beschikbaar zullen worden gesteld.

Aedes pleit op een aantal punten voor een versoepeling van de regels bij verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Hieraan is, aangezien deze regels reeds golden voor inwerkingtreding van de wet, niet tegemoet gekomen. Eventuele knelpunten zullen aan de orde komen bij de evaluatie van de verkoopregels die eind 2015 zal plaatsvinden

De ILT bracht een aantal technische aanpassingen en (tekst)suggesties naar voren, die grotendeels overgenomen zijn.

Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoedbelang zijn in hun reacties op de regeling ingegaan op de overgang van te liberaliseren DAEB-woningen bij de scheiding/splitsing en bij het oprichten van een verbinding. Aedes is daarbij tegen begrenzing van de overdracht van maximaal 10% te liberaliseren woningen. Daarnaast heeft Aedes vraagtekens geplaatst bij de startsolvabiliteitseis bij de juridische splitsing. IVBN en Vastgoedbelang bepleiten eveneens ruimere mogelijkheden voor overdracht. De Woonbond is juist voor een harde begrenzing en wil die ook bij de administratieve scheiding. Gekozen is om overdracht van een hoger percentage dan 10% te liberaliseren woningen toe te staan, mits de Autoriteit expliciet toestemming geeft. Zij kan dat, in geval van de juridische splitsing, doen vanwege de levensvatbaarheid of financierbaarheid van moeder of dochter. Ook kan zij, in geval van splitsing of oprichting van een verbinding, een hoger percentage toestaan indien de corporatie kan aantonen dat de overgebleven DAEB-voorraad past bij de beoogde doelgroep en de verwachte volkshuisvestelijke opgave. Bij oprichting van een verbinding is instemming van de huurdersorganisatie vereist. Naast bovenstaande kan de toezichthouder toestaan om ook gereguleerde woningen over te laten gaan wanneer ze minder dan 10% vormen van een complex te liberaliseren woningen. Dit is vergelijkbaar met de eisen die ook gelden bij complexgewijze verkoop van woningen. Bij een administratieve

scheiding wordt geen beperking gesteld aan het aandeel te liberaliseren woningen die overgaan. Omdat de woningen bij een administratieve scheiding niet uit de sector verdwijnen wordt een maximum niet nodig geacht. De Woonbond constateert dat de huursombeperking niet geldt voor de administratief afgescheiden niet DAEB tak. Die constatering is terecht en vloeit voort uit de definitie van artikel 54 van de Herzieningswet. De minister ziet echter geen aanleiding om om die reden nadere beperkingen in de overgang van woningen naar de administratieve tak aan te brengen. Op het punt van Aedes inzake de startsolvabiliteitseis bij juridische splitsing wordt verwezen naar paragraaf 4.5.3 van de algemene toelichting van het BTIV.

Op aanraden van het CFV en WSW is de definitie van het begrip basisrentelening aangepast. Ook is de redenering gevolgd om de schulden van de niet-DAEB-tak te maximeren op 50% WOZ-waarde bij toestemming voor nieuwe niet-DAEB-investeringen.

Het WSW heeft gevraagd of collegiale financiering nog mogelijk is. Dat is het geval.

Het CFV is van mening dat met het bepalen van het rendement op niet-DAEB-huurwoningen en koopwoningen voorbij wordt gegaan aan de zelfstandigheid van de Autoriteit. Het voorschrijven van het rendement volgt uit het BTIV. Dit wordt geen inperking van de positie van de Autoriteit geacht. Uit de wet en het BTIV volgt overigens reeds dat de Autoriteit in haar afwegingen de financiële continuïteit van de corporatie mee kan wegen bij beslissingen. Om deze redenen wordt niet tegemoet gekomen aan dit punt.

Er is geen aanleiding om de regels voor financieel beheer voor toegelaten instellingen en dochters te versoepelen, zoals Aedes bepleit. De regels voor dochters zijn redelijk omdat de dochters aanvankelijk 100% worden gefinancierd door de moeder door middel van aandelen en leningen. Normale liquiditeiten (waaronder banksaldi) die benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te voldoen vallen, in reactie op Aedes, niet onder de definitie van beleggingen.

Er is, met het oog op de recente geschiedenis wat betreft de verliezen die zijn geleden door toedoen van derivatencontracten, niet overwogen om, zoals Aedes voorstelt, de regels aangaande derivaten te versoepelen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok